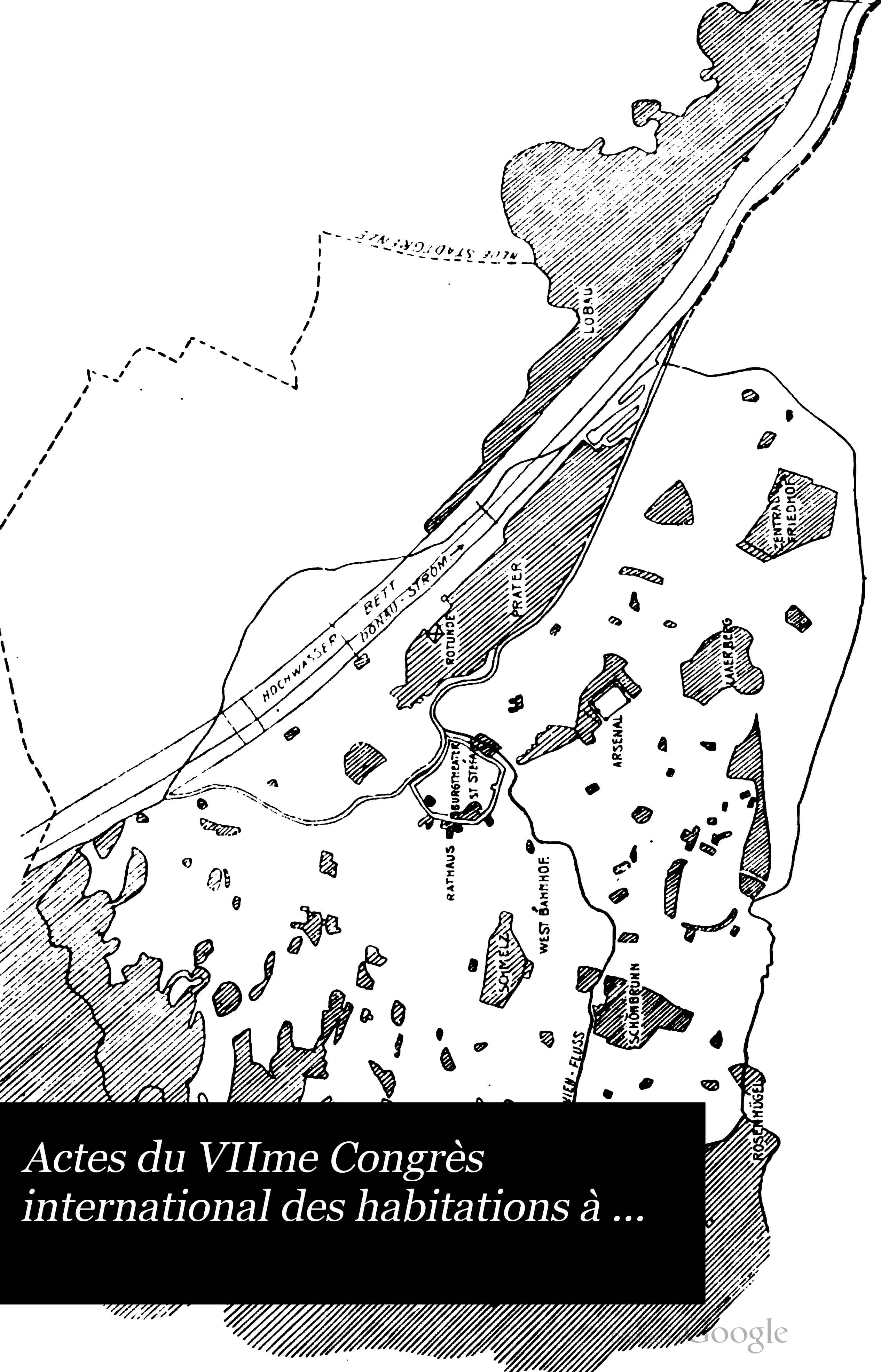
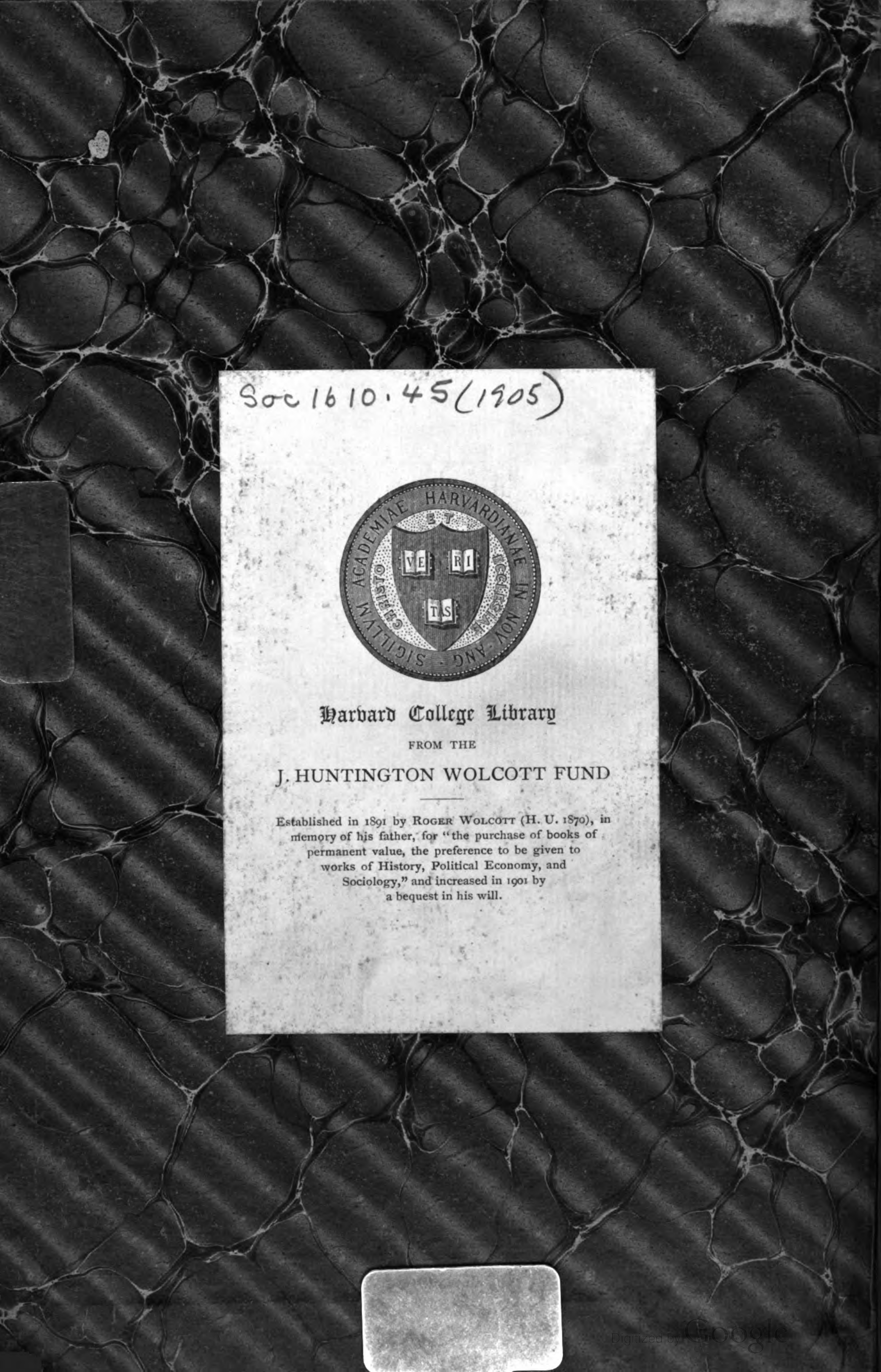
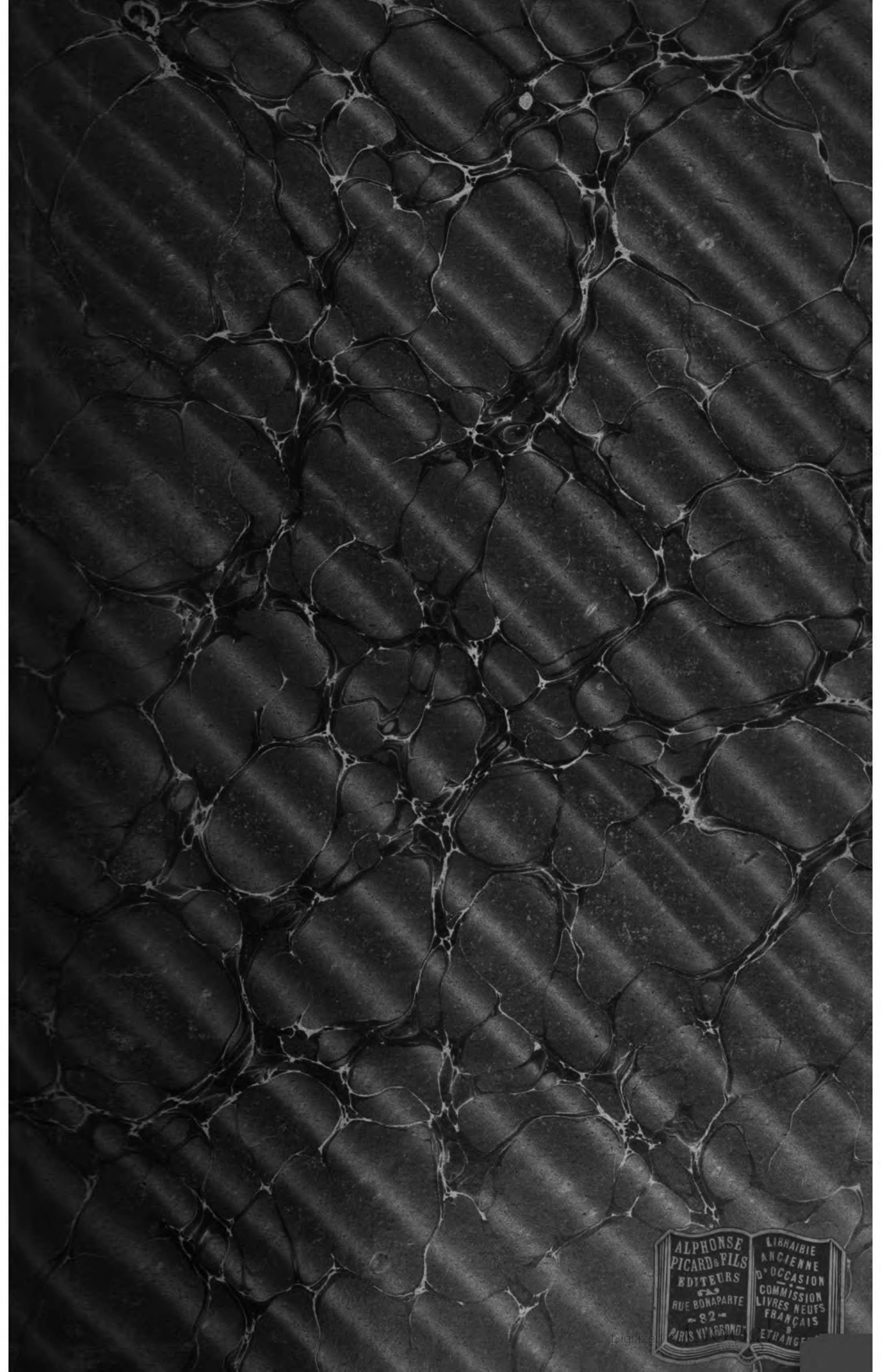

LOBAU
HOCHWASSER BETT
DONAU-STROM
PRATER
ROTUNDE
CENTRAL FRIEDHOF
LAERBERG
ARSENAL
BURGTHEATER
ST STEFAN
RATHAUS
WEST BAHNHOF
SCHMELZ
SCHÖNBRUNN
ROSENHÜGEL
Actes du VIIme Congrès international des habitations à ...



Soc 1610.45 (1905)
ACADEMIAE HARVARDIANAE IN NOV·ANG· SIGILLVM
CHRISTO ET ECCLESIAE
VE RI TAS


ALPHONSE
PICARD & FILS
EDITEURS
RUE BONAPARTE
82
PARIS VIe ARROND[T]
LIBRAIRIE
ANCIENNE
D'OCCASION
COMMISSION
LIVRES NEUFS
FRANÇAIS
&
ETRANGE

ACTES

DU

VIIme CONGRÈS INTERNATIONAL

DES

HABITATIONS A BON MARCHÉ

TENU A

LIÉGE, du 7 au 10 Août 1905

PUBLIÉS PAR LE BUREAU DU CONGRÈS

LIÉGE

IMPRIMERIE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE, M. THONE, SUCC.

IMPRIMEUR DU GOUVERNEMENT PROVINCIAL

11, Rue de la Commune — Téléphone 1814

1906

CONGRÈS INTERNATIONAL

DES

Habitations à bon marché

International congress on the housing of the working classes, Liège, 1905.

ACTES

DU

VII[me] CONGRÈS INTERNATIONAL

DES

HABITATIONS A BON MARCHÉ

TENU A

LIÉGE, du 7 au 10 Août 1905

PUBLIÉS PAR LE BUREAU DU CONGRÈS

LIÉGE
IMPRIMERIE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE, M. THONE, SUCC.
IMPRIMEUR DU GOUVERNEMENT PROVINCIAL
13, Rue Saint-Jean-Baptiste — Téléphone 1814
1906

TABLE DES MATIÈRES

I. - ORGANISATION DU CONGRÈS.

II. - RAPPORTS.

5e QUESTION : *La statistique des logements au point de vue hygiénique, économique et social. Exposé critique des méthodes et des résultats.*

6e QUESTION : *Moyens de donner à l'habitation ouvrière un caractère esthétique, sans en augmenter sensiblement le coût.*

7e QUESTION : *Les jardins ouvriers. — L'œuvre du coin de terre. — Législation. Développement et résultats obtenus.*

COMMUNICATIONS DIVERSES.

III. - COMPTE-RENDU DES SÉANCES.

CIRCULAIRE

Liége, 7-10 août 1905

VIIe CONGRÈS INTERNATIONAL DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

SOUS LE PATRONAGE DU GOUVERNEMENT

Presidents d'Honneur :

M le Comte de SMET de NAEYER, Ministre des Finances et des Travaux publics, Chef du Cabinet,
M. G. FRANCOTTE, Ministre de l'Industrie et du Travail,
et **M. le Baron VAN DER BRUGGEN,** Ministre de l'Agriculture et des Beaux-Arts.

Vice-Présidents d'Honneur :

M. L. PETY de THOZÉE, Gouverneur de la province de Liége,
et **M. G. KLEYER,** Bourgmestre de Liége.

BRUXELLES, LE 15 JANVIER 1905.

M

Le Congrès International des Habitations à Bon Marché, qui a tenu sa dernière session à Dusseldorf, a fixé sa prochaine réunion à Liége en 1905, pendant la durée de l'Exposition Universelle et Internationale. Ce sera la septième réunion, les précédentes ayant eu lieu à Paris en 1889 et 1900, à Anvers en 1894, à Bordeaux en 1895, à Bruxelles en 1897 et à Dusseldorf en 1902.

Nous n'avons pas à rappeler ici l'importance et l'influence de ces assises, où les hommes les plus compétents de chaque pays sont venus apporter le concours de leur expérience, de leurs études, de leur talent.

Il y a lieu d'espérer que le Congrès de Liége sera à la hauteur de ses devanciers. Le programme des questions qui lui seront soumises a été tracé en vue d'intéresser aussi bien les étrangers que les nationaux. Nous avons la certitude qu'on trouvera, pour chacune d'elles, des rapporteurs autorisés. Nous leur demandons surtout *des faits, des chiffres, des résultats*, dans la pensée que, si

les questions de principes présentent toujours un intérêt théorique, elles ne donnent lieu à des discussions vraiment fécondes qu'en les complétant au moyen des renseignements que l'expérience est seule capable de fournir.

Nous faisons appel aux spécialistes et aux techniciens, aux hommes de science et aux hommes d'œuvres, aux industriels et aux ouvriers, aux philanthropes et aux chefs d'administrations publiques : leur coopération assurera le succès du Congrès.

En dehors des rapports et des débats du Congrès, diverses circonstances contribueront à lui donner un attrait particulier.

La ville de Liége, située dans un site admirable, au confluent de deux importants cours d'eau, est, en même temps, le centre d'un mouvement industriel très important. De nombreuses sociétés d'habitations ouvrières, comptant parmi les plus importantes du pays, y ont leur siége.

Signalons ensuite que le compartiment de la Classe 106 (Habitations ouvrières) à l'Exposition Universelle contiendra une intéressante collection de plans, devis, brochures, maquettes, photographies et dessins qui donneront un aperçu saisissant des progrès réalisés en Belgique dans le domaine des habitations ouvrières.

D'autre part, un grand concours d'habitations à bon marché est organisé dans l'enceinte même de l'Exposition, sur la colline de Cointe, près du futur parc de la Ville. Vingt-cinq maisons de types très divers y sont construites par des Sociétés de crédit, des Sociétés de construction et des Sociétés industrielles, non pas en matériaux provisoires, comme cela se fait dans la plupart des Expositions, mais en matériaux *définitifs*. Ces maisons sont destinées à être habitées après l'Exposition. C'est là, pensons-nous, une innovation d'autant plus intéressante qu'elle offrira l'image réduite de ce qui s'est accompli dans notre pays, depuis une quinzaine d'années surtout, en matière d'habitations à bon marché. — Les jardins de ces maisons seront aménagés et entretenus de manière à constituer un enseignement pour les ouvriers qui visiteront l'Exposition ainsi que pour tous ceux qui se préoccupent d'assurer aux ouvriers un « coin de terre » où ils puissent cultiver quelques fleurs et récolter quelques légumes.

En outre, un concours de mobilier ouvrier, organisé sur un plan tout à fait particulier, aura lieu dans ces maisons mêmes.

Enfin, aussitôt après le Congrès, la Conférence nationale des Sociétés d'habitations ouvrières tiendra, pendant deux jours, sa deuxième session. Les membres du Congrès pourront y assister. C'est une occasion précieuse pour les Etrangers de se renseigner sur le mécanisme et le fonctionnement des Sociétés d'habitations ouvrières de Belgique, spécialement de celles qui servent d'intermédiaires entre l'ouvrier et la Caisse d'Epargne et qui ont tant contribué au développement de l'œuvre de l'Habitation à Bon marché.

Nous espérons, M , que vous voudrez participer au Congrès, et nous vous prions de nous renvoyer, revêtu de votre signature, le bulletin d'adhésion ci-inclus, en utilisant l'enveloppe ci-annexée.

Le Congrès aura lieu, à Liége, du 7 au 10 août 1905.

Veuillez agréer, M , l'assurance de notre considération la plus distinguée.

LE COMITÉ D'ORGANISATION.

COMITÉ D'ORGANISATION

BUREAU :

Président

M. O. LEPREUX, Directeur Général de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, Président du Bureau permanent de la Conférence nationale des sociétés d'habitations ouvrières, Membre du Comité permanent des Congrès internationaux d'habitations à bon marché, Vice-Président de la Société anonyme des habitations à bon marché de l'agglomération bruxelloise.

Vice-Présidents

MM. J. DUBOIS, Directeur Général de l'Office du Travail au Ministère de l'Industrie et du Travail, Secrétaire Général du IVe Congrès international des habitations à bon marché (Bruxelles, 1897).

A. SOENENS, Vice-président au tribunal de première instance de Bruxelles, Président du Comité de patronage des habitations ouvrières de Saint-Gilles, Vice-Président de l'Association pour l'amélioration des logements ouvriers, à Bruxelles.

Secrétaire-général

M. E. MAHAIM, Professeur à l'Université de Liége, Secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières de Liége.

Trésorier

M. O. VELGHE, Directeur au Ministère de l'Agriculture, Secrétaire du Bureau permanent de la Conférence nationale des sociétés d'habitations ouvrières, Vice-Président du Comité de patronage des habitations ouvrières d'Ixelles, Administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières d'Etterbeek.

Secrétaires

MM. L. HANSON, Avocat, Conseiller provincial, Membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Liége.

O. NOLS, Avocat, Secrétaire de la Société *Le Foyer de l'ouvrier*, à Liége.

Secrétaire-Trésorier-adjoint

M. A. VAN BILLOEN, Avocat, Secrétaire du Directeur Général de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, Membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de Saint-Gilles.

MEMBRES :

MM. L. BERTRAND, Membre de la Chambre des Représentants, Echevin à Schaerbeek, Administrateur de la Société anonyme *Le Foyer Schaerbeekois*.

E. CAPRASSE, Greffier provincial à Arlon, Secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières de Bastogne, Commissaire de la Société anonyme *Le Foyer Ardennais*, à Bastogne.

A. DE CORSWAREM (Chevalier), Ancien député, Président du Comité de patronage des habitations ouvrières de Hasselt.

E. DE HEMPTINNE, Industriel, Membre du Conseil d'Administration de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, Président du Comité de patronage des habitations ouvrières de Gand.

O. DEPREZ-HENIN, Conseiller provincial du Hainaut, Président de la Société anonyme *L'Union des cantons de Châtelet-Gosselies pour les habitations ouvrières*.

E. DUGARDYN, Receveur communal, Président du Comité de patronage des habitations ouvrières de Bruges.

V. HANOTIAU, Avocat, Représentant suppléant, Membre du Comité du patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Soignies, Président de la Société anonyme *A l'ouvrier sa maison*, à Ecaussines-d'Enghien.

G. HENRY, Banquier, Membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Dinant.

Ch. LAGASSE-de LOCHT, Inspecteur général des Ponts et Chaussées, Président du Comité de patronage des habitations ouvrières de Bruxelles.

E. LEMINEUR, Notaire, Vice-Président du Comité de patronage des habitations ouvrières d'Anvers-Nord, Administrateur-Secrétaire de la Société anonyme *Eigen Heerd*.

L. RUTTEN, Industriel, Conseiller communal, Vice-Président de la Société de garantie pour la construction de maisons ouvrières, à Liége.

G. SCHNEIDER, Banquier, Administrateur-Délégué de la Société *Le Foyer de l'ouvrier*, à Liége.

COMMISSION DE PATRONAGE

INSTITUÉE PAR ARRÊTÉ MINISTÉRIEL DU 15 JANVIER 1905.

Président

M. A. BEERNAERT, Ministre d'Etat, membre et ancien président de la Chambre des Représentants, ancien Ministre des Finances, président du IVe Congrès international des habitations à bon marché (Bruxelles 1897), à Bruxelles.

Vice-Présidents

MM. H. FRANCOTTE, professeur à l'Université de Liége, conseiller provincial, président du Conseil d'administration de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Foyer de l'Ouvrier*, vice-président d'honneur de la Conférence nationale des Sociétés d'habitations ouvrières, à Liége ;

G. MONTEFIORE-LEVI, ancien Sénateur, ancien président de la Commission permanente des sociétés mutualistes, président du Conseil d'administration de la *Société anonyme de garantie pour favoriser la construction de maisons ouvrières dans l'arrondissement de Liége*, vice-président d'honneur de la Conférence nationale des sociétés d'habitations ouvrières, à Esneux ;

TH. SMEKENS, président honoraire du tribunal de première instance, président du Comité de patronage des habitations ouvrières d'Anvers, président du IIe Congrès international des habitations à bon marché (Anvers 1894), à Anvers ;

V. VAN HOEGAERDEN, Gouverneur de la Banque nationale de Belgique, président du Conseil d'administration de la Caisse générale d'Epargne et de Retraite, à Bruxelles.

Membres

M. L. BEAURAIN, Conseiller communal, Président de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Foyer schaerbeekois*, à Schaerbeek ;

MM. E. BECO, secrétaire général du Ministère de l'agriculture, à Bruxelles ;

CH. BULS, ancien bourgmestre de Bruxelles, ancien membre de la Chambre des représentants, président de la Société anonyme des habitations à bon marché de l'agglomération bruxelloise, à Bruxelles ;

P. CAPOUILLET, directeur de la Compagnie belge d'assurances générales, à Bruxelles ;

J. CEELEN, bourgmestre et conseiller provincial, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Maeseyck, secrétaire-trésorier de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Werkmanswoning in 't kanton Achel*, à Lille-Saint-Hubert ;

DE BRIEY (le Comte), gouverneur du Luxembourg, président du Conseil d'administration de la Société anonyme d'habitations ouvrières *le Foyer Gaumais*, à Arlon ;

E. DE GROOTE, membre de la Chambre des représentants, président du Comité de patronage des habitations ouvrières de Dixmude, à Clercken ;

J. DE LE COURT, premier président de la Cour d'appel de Bruxelles, ancien président de l'Association pour l'Amélioration des logements ouvriers, à Bruxelles ;

PH. DELEXHY, juge de paix, président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Liége, à Hollogne-aux-Pierres ;

H. DELVAUX, membre de la Chambre des représentants, administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Foyer de l'ouvrier*,. à Cierreux-Bovigny ;

J. DELVOIE, avocat, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Tongres, administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Eigen Huis*, à Tongres ;

HECTOR DENIS, membre de la Chambre des représentants, président du Comité de patronage des habitations ouvrières d'Ixelles, à Ixelles ;

CHARLES DE PONTHIÈRE, membre de la Chambre des représentants, administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Ancienne société liégeoise des maisons ouvrières*, à Argenteau ;

MM. M. DE RAMAIX, sénateur, président de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Eigen Heerd*, d'Anvers, vice-président d'honneur de la Conférence nationale des sociétés d'habitations ouvrières, à Anvers ;

DE ROYER DE DOUR (le Baron), commissaire d'arrondissement, président d'honneur de la Société coopérative d'habitations ouvrières *Le Foyer*, à Bruxelles ;

R. DU SART DE BOULAND (le Baron), gouverneur de la province de Hainaut, administrateur de la Société anonyme *Le Foyer ouvrier tournaisien*, à Mons ;

E. DIGNEFFE, administrateur de la *Société anonyme liégeoise de maisons ouvrières*, président du Comité exécutif de la Société anonyme de l'Exposition de Liége, à Liége ;

G. GRÉGOIRE, membre de la Députation permanente du Conseil provincial de Liége, à Liége ;

E. HENRICOT, sénateur, administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Crédit ouvrier du bassin de la Dyle*, à Court-Saint-Etienne ;

H. HENRY, chanoine, président du Comité de patronage des habitations ouvrières des cantons de Namur et de Fosses, administrateur de la Société anonyme *Crédit namurois pour la construction de maisons ouvrières*, à Namur ;

E. HUET, sénateur, président du Comité de patronage de l'arrondissement de Tournai, administrateur des sociétés anonymes *Le Foyer ouvrier tournaisien* et *La Maison de l'Employé du Tournaisis*, à Tournai ;

ARTHUR JEANMART, notaire, président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Philippeville, secrétaire-trésorier de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Crédit ouvrier de l'arrondissement de Philippeville*, à Morialmé ;

E. LOUMAYE, avocat, président du conseil provincial de Liége, à Huy ;

VALÈRE MABILLE, industriel, administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Saint-Eloi*, à Morlanwelz ;

E. MELOT, sénateur, bourgmestre de Namur, administrateur de la Société anonyme des habitations ouvrières de Namur ;

MM. Ch. MORISSEAUX, directeur général du secrétariat et des affaires générales au Ministère de l'industrie et du travail, secrétaire du Conseil supérieur du travail, à Bruxelles ;

R. MOYERSOEN, conseiller provincial, président du Comité de patronage des habitations ouvrières d'Alost, président de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Eigen Haard van het arrondissement Aalst*, administrateur de la Société anonyme alostoise pour la construction de maisons ouvrières, à Alost ;

E. MULLENDORFF, bourgmestre de Verviers, membre de la Chambre des représentants, président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Verviers ;

O. OUVERLEAUX, bourgmestre d'Ath, membre de la Chambre des représentants, président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement d'Ath ;

Edmond PARMENTIER, président de la Société coopérative d'Ixelles pour la construction de maisons à bon marché, vice-président de la Conférence nationale des sociétés d'habitations ouvrières, à Bruxelles ;

Edouard PELTZER-de CLERMONT, sénateur, président de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Crédit immobilier de l'ouvrier*, à Verviers ;

Edmond PENY, administrateur des Charbonnages de Mariemont et Bascoup, président du Comité de patronage des cantons de Binche et Merbes-le-Château, président de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Crédit ouvrier de Morlanwelz*, à Morlanwelz ;

P. POULLET, professeur à l'Université de Louvain, président du Comité de patronage des habitations ouvrières de Louvain, administrateur de la Société anonyme de Louvain pour favoriser l'acquisition de maisons pour la classe ouvrière ;

H. SAINCTELETTE, sénateur, bourgmestre de la ville de Mons, président du Comité de patronage des habitations ouvrières de Mons-Lens ;

SAINT-PAUL de SINÇAY, administrateur-directeur général de la Société anonyme *La Vieille Montagne*, à Angleur ;

MM. A. STÉVART, ingénieur, professeur à l'Université de Liége, président du Comité de patronage des habitations ouvrières de la ville de Liége ;

G. TERWANGNE-DELLOYE, membre de la Chambre des représentants, administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Crédit ouvrier*, de Huy ;

J. THIEBAUT, président de la Société anonyme d'habitations ouvriéres *Le Crédit ouvrier des cantons de Seneffe et Fontaine-l'Evêque*, à Luttre ;

EMILE TIBBAUT, avocat, membre de la Chambre des représentants, président de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Eigen Heerd is goud weerd,* à Gand ;

P. TRASENSTER, ingénieur et industriel, ancien membre de la Chambre des représentants, administrateur de la Société anonyme d'Ougrée-Marihaye, à Liége ;

E. VAN CALOEN (Baron), président de la Société anonyme d'habitations ouvrières *Brugsche Naamlooze Maatschappij voor het bouwen van werkmanswoningen,* ancien président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Bruges, à Bruges ;

H. VAN DER DUSSEN DE KESTERGAT, Directeur général au Ministère de l'intérieur et de l'instruction publique, président du Comité de patronage des habitations ouvrières de Molenbeek-Saint-Jean, président de la Société coopérative d'habitations ouvrières *Le Foyer*, à Bruxelles ;

P. VAN HOEGAERDEN, membre du Conseil général de la Caisse générale d'Epargne et de Retraite, administrateur de la Société anonyme des maisons ouvrières du Sud de Liége, vice-président du Comité exécutif de la Société anonyme de l'Exposition de Liége ;

M. VAN MEENEN, bourgmestre de Saint-Gilles, vice-président du Conseil provincial du Brabant.

PROGRAMME

Dimanche 6 août

A 8 heures du soir : Réception des membres du Congrès par le Conseil communal de la Ville de Liége, à l'Hôtel de Ville.

Lundi 7 août

A 10 heures du matin, à la Salle académique de l'Université : Séance d'ouverture du Congrès, sous la présidence de M. Gustave Francotte, Ministre de l'Industrie et du Travail, président d'honneur du Congrès.

A 2 heures : Séance de discussion.

A 5 heures : Visite de la Section d'Economie Sociale à l'Exposition et Réception par M. le Ministre de l'Industrie et du Travail, au Salon de l'Office du travail.

Mardi 8 août

A 9 heures du matin : Séance de discussion.

A 2 heures : Séance de discussion.

A 5 heures : Visite des maisons, formant le concours des habitations à bon marché à Cointe. — Raoût.

Mercredi 9 août

A 9 heures du matin : Séance de discussion.

A midi : Départ en train spécial pour Spa. Excursion : Tour des fontaines en voiture.

A 6 heures : Banquet offert aux membres du Congrès par M. le sénateur et Madame Edouard PELTZER DE CLERMONT, à l'hôtel Britannique.

A 11 heures : Retour à Liège en train spécial.

Jeudi 10 août

A 9 heures du matin : Séance de discussion.

A 2 heures : Séance de clôture.

A 7 heures et demie : Banquet offert aux membres étrangers par le Congrès, au Foyer du Conservatoire royal de musique de Liège.

RÈGLEMENT DU CONGRÈS

ARTICLE PREMIER. — La septième session (1) du Congrès international des Habitations à Bon Marché se tiendra à Liége en 1905 pendant la durée de l'Exposition internationale et universelle.

ART. 2. — Le Comité d'organisation arrête le programme des questions soumises aux délibérations du Congrès.

ART. 3. — Il reçoit les rapports et mémoires rédigés en réponse à ces questions, et décide s'il y a lieu de les imprimer. Il peut exiger des auteurs un résumé de leur travail.

Il désigne au besoin des rapporteurs.

Les rapports en allemand, en anglais, en flamand et en français seront imprimés dans la langue en laquelle ils ont été écrits. Un résumé en français accompagnera les rapports en allemand, en anglais et en flamand.

Les rapports présentés en toute autre langue seront simplement résumés en français.

ART. 4. — Le Comité d'organisation sollicitera du Gouvernement la nomination d'une Commission de patronage rattachée au Commissariat général du Gouvernement près l'Exposition de Liége (2).

ART. 5. — Le Comité d'organisation fixera la date du Congrès, d'accord avec le Commissariat général du Gouvernement.

Le Congrès durera quatre jours.

ART. 6. — Seront membres du Congrès :

1°) Les membres du Comité d'organisation ;

2°) Les membres de la Commission de patronage ;

3°) Toutes autres personnes ou institutions qui auront adhéré au Congrès et versé une cotisation d'au moins dix francs.

Toutefois, les ouvriers qui sont membres d'un Comité belge de patronage des Habitations ouvrières ou qui exercent les fonctions d'administrateur ou de commissaire d'une Société belge d'Habi-

---

(1) Les sessions précédentes ont eu lieu : en 1889 à Paris, en 1894 à Anvers; en 1895 à Bordeaux, en 1897 à Bruxelles, en 1900 à Paris, en 1902 à Dusseldorf.

(2) Par arrêté ministériel du 5 décembre 1904, le Congrès a été rattaché au Commissariat Général et placé sous le patronage du Gouvernement. Une commission de patronage a été instituée par arrêté ministériel du 15 janvier 1905.



tations ouvrières, seront admis au Congrès sans être astreints au paiement de la cotisation, à condition de faire parvenir leur adhésion au Comité d'organisation.

En outre, toute Société d'habitations ouvrières qui aura adhéré au Congrès pourra déléguer cinq de ses affiliés ou emprunteurs au plus pour suivre les délibérations du Congrès. Les mêmes faveurs seront accordées aux ouvriers étrangers proposés par le représentant de leur pays au sein du Comité permanent des Congrès internationaux d'Habitations à Bon Marché.

ART. 7. — N'ont droit aux publications du Congrès que les membres qui auront versé la cotisation de dix francs avant le 1er mai 1905.

ART. 8. — Les membres du Congrès recevront une carte de légitimation, qui ne pourra être ni prêtée, ni cédée.

ART. 9. — Le bureau du Congrès comprendra, outre les membres du bureau du Comité d'organisation, les congressistes qui seront désignés dans la séance d'ouverture. Il pourra être complété par l'élection de présidents et de vice-présidents d'honneur.

ART. 10. — Le bureau du Congrès fixera l'ordre du jour de chacune des séances.

ART. 11. — Les membres du Congrès auront seuls le droit d'assister aux séances et d'y présenter des travaux sur les questions à l'ordre du jour.

ART. 12. — Les orateurs ne pourront occuper la tribune pendant plus d'un quart d'heure sans l'assentiment de l'assemblée.

Cette disposition n'est pas applicable aux rapporteurs.

ART. 13. — Toute discussion s'écartant de l'objet des débats sera rigoureusement interdite.

ART. 14. — Le Congrès ne prend de résolution que sur les questions à l'ordre du jour et celles qui auront été admises par les membres du bureau présents à la séance.

ART. 15. — Les langues admises au Congrès sont l'allemand, l'anglais, le flamand et le français.

Des dispositions seront prises pour que la partie essentielle des discours prononcés dans une autre langue que le français soit, quand le président de la séance le jugera à propos, immédiatement et brièvement traduite en français.

ART. 16. — Les membres du Congrès qui auront pris la parole seront tenus de remettre au Secrétariat général, le jour de la séance, un résumé succinct de leur communication, faute de quoi le Secrétariat sera autorisé à n'insérer dans le compte rendu que le titre de la communication ou un texte rédigé par lui.

ART. 17. — Après la clôture du Congrès, le Comité d'organisation reste en fonctions pour exécuter, s'il y a lieu, les résolutions du Congrès et publier le compte rendu des séances, dans la mesure où les ressources le permettront.

ART. 18. — Le bureau du Congrès statue sur toute question non prévue au présent règlement.

ART. 19 — Toutes les communications relatives au Congrès doivent être adressées soit à M. LEPREUX, président du Comité d'organisation, 48, rue du Fossé-aux-Loups, à Bruxelles, soit à M. MAHAIM, secrétaire-général, 8, avenue du Hêtre, à Cointe, Sclessin-lez-Liége.

Le présent règlement a été adopté en séance du Comité d'organisation, le 8 juin 1904, et approuvé par le Groupe XXI de la Commission supérieure de patronage de l'Exposition de Liége.

POUR LE COMITÉ D'ORGANISATION :

Le Secrétaire Général,
E. MAHAIM.

Le Président,
O. LEPREUX.

Programme des Questions

I. — Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitations à bon marché, spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

On désire surtout des faits et des renseignements précis plutôt que des théories. On voudrait constituer le tableau comparatif de l'action de l'Etat, des provinces, des municipalités ou communes, des bureaux de bienfaisance, hospices et autres corps publics, en vue de multiplier et d'améliorer les logements. Dans ce but, les rapporteurs donneront, *en résumé*, les traits caractéristiques de l'intervention officielle en matière de construction de maisons et de faveurs fiscales ou autres en vue de leur acquisition par la classe laborieuse. Il conviendra d'en faire connaitre les résultats moraux, hygiéniques et sociaux en général.

On n'a en vue ici que la multiplication des logements. L'intervention officielle en matière de police et d'hygiène rentre dans d'autres questions.

Une attention toute spéciale doit être consacrée au logement des classes les plus pauvres ; il est reconnu que beaucoup a été fait pour l'ouvrier gagnant de bons salaires. On veut signaler l'importance et la difficulté du problème pour la classe la plus misérable.

II. — Exposé critique des diverses impositions (impôt foncier, droit de mutation, taxes régionales et communales) qui ont une influence sur le loyer des habitations.

On voudrait mesurer la charge relative que, dans chaque pays, le système des impôts fait peser sur le loyer des habitations. Les rapporteurs auront à passer en revue, très brièvement, les différentes espèces d'impôts qui grèvent, dans leur pays, le terrain à bâtir, les constructions, les locations, à en évaluer l'action sur les loyers et à les comparer, pour autant que cela soit possible, aux impôts similaires de l'étranger.

III. — Police des logements et inspection sanitaire des habitations. — Efforts de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements.

Il serait très instructif de connaitre quels sont les droits conférés aux autorités publiques pour faire régner la salubrité dans les logements. Dans plus d'un pays, dans plus d'une commune on ne sait parfois comment s'y prendre pour remédier à des situations regrettables. L'exposé de ce qui se fait sous ce rapport à l'étranger est toujours suggestif.

Les rapporteurs sont invités à y ajouter la description des œuvres d'initiative privée qui viennent en aide aux autorités sanitaires.

IV. — Règles à suivre pour établir des plans d'ensemble de nouveaux quartiers à bâtir, de façon à permettre le lotissement le plus convenable des terrains, soit pour la transformation d'anciennes agglomérations, soit pour l'appropriation de nouveaux terrains. — Les cités-jardins.

Les agglomérations qui se développent rapidement, grandes villes ou bourgs industriels, ne prennent pas toujours les précautions nécessaires pour éviter qu'au bout d'un certain temps les quartiers nouveaux ne deviennent insalubres. Elles ne font pas de *plan d'ensemble* de leurs extensions. De même, quand on s'est décidé à faire des expropriations en grand, on n'est pas toujours guidé, dans le lotissement des terrains et le tracé des rues, par des vues d'avenir.

C'est un mal qu'un certain nombre de municipalités ont su éviter. On voudrait apprendre d'elles les règles qu'elles ont suivies et les résultats obtenus.

La tentative hardie des cités-jardins, bâties de toute pièce en pleine campagne, mérite un exposé complet.

V. — La statistique des logements au point de vue hygiénique, économique et social. Exposé critique des méthodes et des résultats.

Une des difficultés de l'étude des faits et des chiffres se rapportant à la question de l'habitation est le défaut de comparabilité des statistiques. On voudrait établir un cadre uniforme

d'enquête, applicable, comme un minimum, aux enquêtes futures. On sera, d'autre part, reconnaissant aux rapporteurs de les voir fournir, sous une forme simple et frappante, les résultats des enquêtes passées. Dans l'esprit du Comité, la discussion des *méthodes* n'est qu'accessoire ; elle n'est indiquée que dans la mesure où elle est nécessaire pour aboutir au cadre uniforme dont il s'agit plus haut et pour faire comprendre la portée des résultats communiqués.

VI. — Moyens de donner à l'habitation ouvrière un caractère esthétique, sans en augmenter sensiblement le coût.

Il ne suffit pas de multiplier les logements salubres; il faut les rendre attrayants. C'est une préoccupation qui a dicté plusieurs expériences récentes.

On voudrait savoir dans qu'elle mesure la réalisation de ce *desideratum* est compatible avec le *bon marché* de l'habitation.

VII. — Les jardins-ouvriers. — L'œuvre du coin de terre. — Législation. — Développement et résultats obtenus.

Des efforts considérables et très méritoires ont été faits dans ces derniers temps en vue de pousser l'ouvrier soit à acquérir un coin de terre, un jardin, soit à se livrer, même en dehors de l'agglomération qu'il habite, au jardinage. L'aide du législateur est-elle nécessaire dans cette voie, et dans l'affirmative, quelle serait la mesure et la portée de son intervention ? L'initiative privée est-elle parvenue à des résultats marquants ? Tels sont les points qui paraissent devoir intéresser les membres du Congrès.

N. B. — Instructions pour MM. les Rapporteurs. — *Chaque pays étant invité à désigner un rapporteur pour chaque question, il est désirable que les rapports soient aussi courts que possible. — Les rapporteurs sont priés de terminer leur rapport par une* **conclusion** *pouvant être discutée et éventuellement mise aux voix.*

Pour le Comité d'organisation :

Le Secrétaire Général, E. MAHAIM.

Le Président, O. LEPREUX.

GOUVERNEMENTS
OFFICIELLEMENT REPRÉSENTÉS AU CONGRÈS

Allemagne.

Ministère de la Marine impériale, à Berlin. Délégué : M. le Conseiller de l'Amirauté, HARMS.

Ministère du Commerce et de l'Industrie du Royaume de Prusse. Délégué : M. le Conseiller intime supérieur du Gouvernement et rapporteur du Ministère prussien du Commerce, NEUMANN.

Ministère de l'Intérieur du royaume de Saxe. Délégué : M. le Conseiller de Gouvernement, Dr RUMPELT, à Dresde.

Ministère d'Alsace-Lorraine. Délégué : M. le Conseiller KOCHLER, à Strasbourg.

Sénat de la Ville libre de Hambourg. Délégués : M. le Directeur de la Police du bâtiment à Hambourg, OLSHAUSEN, et M. le Physicien Dr PFEIFFER, à Hambourg.

Autriche.

Gouvernement autrichien. Délégués : M. le Dr Rodolphe MARESCH, Premier Secrétaire de la Chambre de Commerce et d'Industrie; Secrétaire général de la Kaiser Franz Jozef I Jubiläumsstiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen, à Vienne ;

M. ANTOINE SKLENAR, Ingénieur en chef au Ministère de l'Intérieur, à Vienne.

Belgique.

Ministère des Finances et des Travaux publics. Délégués : M. THOMAS, Directeur général de l'Enregistrement et des Domaines ;

M. RENAULD, Inspecteur général à l'Administration des contributions directes, douanes et accises.

Ministère de l'Agriculture. Délégués : M. BECO, Secrétaire général du Ministère de l'Agriculture ;

M. VELGHE, Directeur au Ministère de l'Agriculture.

Ministère de l'Industrie et du Travail. Délégué : M. DUBOIS, Directeur général de l'Office du Travail.

États-Unis.

Gouvernement des Etats-Unis. Délégué : M. TOLMAN, William-H. Directeur de l'American Institute of social service, New-York.

France.

Ministère du Commerce. Délégué : M. Georges PAULET, Directeur de l'Assurance et de la Prévoyance sociales au Ministère du Commerce, à Paris.

Ministère des Travaux publics. Délégué : M. CHEYSSON, Membre de l'Institut, Inspecteur général des Ponts et Chaussées, à Paris.

Grande-Bretagne et Irlande.

Honorable Claude HAY, Membre de la Chambre des Communes, à Londres.

Gouvernement local d'Irlande. Délégué : M. le Dr NOLAN, (Thomas Patrick), à Dublin.

Gouvernement local d'Angleterre. Délégué : KITCHIN BROOK, architecte, à Londres.

Italie.

Ministère de l'Agriculture, du Commerce et de l'Industrie. Délégué : M. MAGALDI, Vincent, Inspecteur général du Crédit et de la Prévoyance au Ministère de l'Agriculture, du Commerce et de l'Industrie, à Rome.

Grand-Duché de Luxembourg.

Gouvernement du Grand-Duché. Délégués : M. HAMELIUS, Ernest, Directeur de la Caisse d'Epargne et du Crédit foncier de l'Etat, à Luxembourg ;

M. KAUFFMANN, Léon, Conseiller de Gouvernement, à Luxembourg.

Pays-Bas.

Gouvernement des Pays-Bas. Délégués : M. FABER, JEAN-HENRI, Inspecteur de la Santé publique, à Zwolle ;

DE MAN, W. Ingénieur civil, Membre du Conseil supérieur d'hygiène, à Utrecht.

Russie.

Ministère impérial des Finances. Délégué : M. APOSTOL, fonctionnaire pour missions spéciales au Ministère impérial russe des Finances, à Saint-Pétersbourg.

Suède.

Gouvernement de Suède. Délégués : M. SVEN PALME, Directeur de la Compagnie d'assurances sur la vie « Thule », Député, à Stockholm.

M. TRAPP, CHARLES-OSCAR-FERDINAND, Député, à Stockholm.

LISTE DES ADHÉRENTS AU CONGRÈS

I. ADHÉRENTS ÉTRANGERS

Allemagne.

MM.

ADICKES, Premier Bourgmestre de la ville de Francfort-sur-Mein.

ALBRECHT, H., Professeur, Docteur, Directeur de la *Zeitschrift für Wohnungswesen*, Berlin, Gross-Lichterfelde.

ASSOCIATION DES CITÉS-JARDINS d'Allemagne, à Berlin, Slachtensee.

BAVIÈRE. Versicherungsanstalt für Ober-Bayern, à Munich.

BECK OTTO. Oberbürgermeister à Mannheim (Grand-Duché de Bade).

BIELEFELDT, Alwin, Senatsvorsitzender im Reichsversicherungsaint, Conseiller intime, à Berlin.

BOLDT, Walter, Docteur, Stadtrat, à Dortmund.

BRANDTS, Max, Landesrat à Düsseldorf, Président du « *Rheinischer Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens* ».

CLEVE, Kreisbaumeister, à Crefeld.

CONSULAT DE BELGIQUE, à Berlin.

CRÜGER, Hans, Docteur, Anwalt des allgemeinen Verbandes der auf Selbsthilfe beruhenden deutschen Erwerbs und Wirtschaftsgenossenschaften, à Charlottenbourg (Berlin).

de BOCK, Administrateur de la Société Villeroy et de Bock, à Mettlach (Prusse Rhénane).

de WELDIGE-CREMER, Stadtrat, à Dortmund.

DOMINICUS, Adjoint au maire de la ville de Strasbourg (Alsace).

EBERSTADT, Docteur, Privatdozent à l'Université de Berlin, à Berlin.

FETTENBORN, Carl, Premier Bourgmestre de la ville de Rheydt.

MM.

FRANCFORT-SUR-MEIN. *Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen,* à Francfort-sur-Mein.

FRANCFORT-SUR-MEIN. *Institut für Gemeinwohl,* à Francfort-sur-Mein, représenté par M. FRANZ METZLER.

FRANCKE, ERNEST, Docteur, professeur, Editeur de la « *Soziale Praxis* », Secrétaire général de la « *Gesellschaft für sociale Reform* », à Berlin.

FUCHS, CARL, Professeur d'économie politique à l'Université de Fribourg en Brisgau.

GIELEN, FRANZ, Bourgmestre de la ville de Neuss (Prusse).

GOTTELMAN, Carl, Docteur, Bourgmestre-adjoint de la municipalité de la ville de Mayence (Hesse).

GRUNENBERG, A., secrétaire général du « *Rheinischer Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens*, à Düsseldorf.

HALGARTEN, CARL, à Francfort-sur-Mein.

HARMS, Conseiller de l'Amirauté. délégué du Ministère de la Marine impériale, à Berlin.

HUBNER, PAUL, Bourgmestre de Crefeld (Prusse), Président de la société *Gemeinnützige Aktienbaugesellschaft für den Landkreis Crefeld*, à Crefeld.

JUNGÉ, H., Oberregierungsrat, à Münster en Westphalie.

JUNGST, Docteur, Représentant du *Bergbau-Verein* de Essen-sur-Rhur.

KOHLER, Conseiller ministériel, à Srasbourg, délégué du Ministère d'Alsace-Lorraine.

KUNZER, Bourgmestre de la ville de Posen (Posnanie).

LEHMANN, EUGÈNE, Baurat à Düsseldorf.

LEIPZIG. La ville de Leipzig (Saxe).

LIEBRECHT, WILHELM, Geheimer Regierungsrat, Président du *Landesversicherungsanstalt* de Hanovre, à Hanovre.

LIMBURG, Landrat à Crefeld, Administrateur de la société *Gemeinnützige Aktienbaugesellschaft für den Landkreis Crefeld*, à Crefeld.

MERTON, WILHELM, de l'*Institut für Gemeinwohl*, à Francfort-sur-Mein.

MM.

MEWES, Wilhelm, Docteur, wissenschaftlicher Hilfsarbeiter am *Rheinischen Verein zür Förderung des Arbeiterwohnungswesens*, à Düsseldorf.

MINISTÈRE de l'instruction publique, des Cultes et de l'Hygiène du Royaume de Prusse, à Berlin.

MULHOUSE. Société industrielle de Mulhouse (Alsace).

MUNSTER en Westphalie. *Landesversicherungsanstalt für Westfalen.*

MUNSTER en Westphalie. *Verband Westfälischer Baugenossenschaften*, à Münster, en Westphalie.

MUNSTER en Westphalie. *Westfälischer Verein zür Förde·ung des Kleinwohnungswesens*, à Münster, en Westphalie.

NEEF, Kreissparkassenrendant à Crefeld, Administrateur de la société *Gemeinnützige Baugesellschaft für den Landkreis Crefeld.*

NEUMANN, Conseiller intime supérieur, délégué du Ministère de l'Industrie et du Commerce du Royaume de Prusse, à Berlin.

OFFICE DE L'INSPECTION des habitations du Grand-Duché de Hesse, à Darmstadt.

OLSHAUSEN, Hugo, Directeur de la police des Constructions de la ville de Hambourg. Délégué du Sénat de la ville libre de Hambourg.

PFEIFFER, Dr, Physicien, Délégué du Sénat de la ville libre de Hambourg, à Hambourg.

POSEN, *Landesversicherungsamt* de Posen (Posnanie).

RETTICH, H., Dr, Conseiller communal, à Stuttgart (Wurtemberg).

RICHTER, Docteur, Directeur de l'office impérial de l'intérieur à Berlin.

RHEINPROVINZ, Vorstand der *Landesversicherungsanstalt der Rheinprovinz*, à Düsseldorf.

RUMPELT, Docteur, Geheimer Regierungsrat, Représentant du Ministère de l'Intérieur du Royaume de Saxe, à Dresde.

RUPPEL, Frédéric, Inspecteur des Constructions à la *Baudeputation* de la ville de Hambourg.

SAXE-ANHALT, *Landesversicherungsanstalt für Sachsen-Anhalt*, à Merseburg.

MM.

SAXE. L'Office d'assurance du Royaume de Saxe.

SCHONEBERG. La ville de Schöneberg (près Berlin), représentée par MM. EGELING, architecte communal, et LOHAUSEN, Conseiller communal.

SCHONERMARK, Directeur de l'Association allemande des Architectes et Ingénieurs, à Berlin-Schöneberg.

SCHROEDER, Membre de la Chambre des Députés de Prusse pour le district de Cassel, Délégué de la *Landesversicherungsanstalt* de la province de Hesse-Nassau, à Cassel.

SELBACK, Walter, Adjoint au Bourgmestre de la ville d'Essen-sur-Ruhr, Délégué de la ville d'Essen.

SINGER, Karl, Docteur, Oberbeamte, Sekretär des statistischen Amtes der Stadt München, Vorstand des *Vereins für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München*, à Munich, Thal 1.

STÜBBEN, J., Docteur. Ingénieur, Oberbaurat à Berlin-Grünewald.

STUTTGART. Wohlthätigkeitsverein de Stüttgart.

VON DER GOLTZ (Baron Alexandre) Regierungsassessor (bei dem Polizei-Präsidium) à Charlottenbourg.

VON ERDBERG, Docteur, à Charlottenbourg.

VON HOLLY, Wilhelm, Bourgmestre de la ville de Halle-s-Saale.

VON MAYR, Georges, Docteur, Sous-Secrétaire d'Etat impérial en disponibilité, professeur à l'Université de Munich, à Munich.

WEBER, Président des Unions évangéliques des ouvriers en Allemagne, à München-Gladbach.

WERNER, Paul, Maire de la ville de Cottbus (Prusse).

WERTHMANN (Monseigneur) Président de l'Union charitable pour l'Allemagne catholique à Fribourg en Brisgau.

WIEDFELDT, Otto, Adjoint au Bourgmestre de la ville d'Essen-sur-Ruhr, Délégué de la ville d'Essen

WILMS, Ernest, Premier bourgmestre de la ville de Posen.

Autriche

MM.

ARBEITER - *Unfallversicherungsanstalt für Nieder-Oesterreich*, à Vienne.

BUNZEL, Jules, Docteur, à Graz (Styrie).

MM.

DAUM, Adolphe, Avocat, à Vienne.

FURTH (Chevalier Emile von), Avocat, Conseiller communal, à Vienne.

KAISER Franz-Josef I Jubiläumsstiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen, à Vienne.

MARESCH, Rodolphe, Docteur, premier secrétaire de la chambre de commerce et d'industrie de Vienne, Secrétaire général de la Kaiser Franz-Jozef I Jubiläumsstiftung für Volkswohnungen und Wohlfährts-Einrichtungen, à Vienne.

MISCHLER, Ernest, Professeur à l'Université de Graz, à Graz.

OPPENHEIM (Baron Félix von), à Vienne.

PHILIPPOVICH von PHILIPPSBERG (Eugen von) Professeur à l'Université de Vienne.

RAUCHBERG, Henri, Docteur, Professeur à l'Université de Prague, à Prague.

SKLENAR, Antoine, Ingénieur en chef au Ministère de l'Intérieur, à Vienne.

République Argentine.

M. MONTERO, Bélisaire, Consul général de la République Argentine, à Bruxelles.

Brésil.

M. COELHO, Gérome, Ingénieur civil, à Rio de Janeiro.

Chili.

Sociedad de fomento Fabril, à Santiago de Chili.

Danemark.

MM.

KNUDSEN, Pedersen, Maître de dessin, à Ordrup, près Merlöse.

NIELSEN, Valdemar, Avocat, à Copenhague.

ORTMANN, Fritz, Avocat, à Copenhague.

MM.

TRAP, Cord, Directeur du bureau de statistique de Copenhague, membre du Conseil supérieur de l'assurance ouvrière contre les accidents, à Copenhague.

ULRICK, Axel, Médecin du Comité de Santé de Copenhague.

Espagne.

MM.

CABELLO Y LAPIEDRA, Architecte du Mini-tère de l'Instruction publique, à Madrid.

INSTITUT des Réformes sociales, à Madrid.

LAFLEUR, René, Ingénieur, Directeur des charbonnages de Puerto Blanco, à Puerto Blanco, Province de Ciudal Real.

MALUQUER Y SALVADOR, membre de l'Institut des Réformes sociales, à Madrid.

MENDIZABAL, Domingo, Ingénieur à la Compagnie des chemins de fer Madrid à Saragosse et Alicante, à Madrid.

MORET Y PRENDERGAST, Sigismond, Président du Conseil des Ministres, Membre du Parlement espagnol (Cortès), à Madrid.

RAMIREZ, Angel, Directeur de la Société coopérative « El Hogar », pour faciliter l'acquisition d'habitations à bon marché, à Madrid.

Etats-Unis de l'Amérique du Nord.

MM.

BECKS, Miss Gertrude, Secretary The National Civic Federation, Welfare Department, New-York.

DEFOREST, Robert, à New-York.

HANGRE, Dr. G. Wallace, Acting Commissioner (Chief Clark) of the Bureau of Labor (Ministère du Travail et du Commerce), à Washington.

NEW-YORK. The National Civic Federation, Welfare Department New-York city.

OLMSTED, Frédéric, Landscape architect, à Brooklyn (Massachusetts).

TOLMAN, William, Director of the American Institute for social service, à New-York.

WOODRUFF, Clinton Rogers, First Vice-president of the American Civic Association, Philadelphia.

France.

MM.

ABRI (L'). Société coopérative d'habitations à bon marché «L'Abri», à Paris, rue Truffaut.

ASSOCIATION DES CITÉS-JARDINS DE FRANCE, à Paris. Secrétaire général : M. G. BENOIT-LEVY.

BARTAUMIEUX, CHARLES, Architecte-expert près la Cour d'Appel de Paris, Administrateur de la Société des habitations économiques de la Seine, à Paris.

BAULEZ, CHARLES, Secrétaire du Comité des habitations à bon marché du Département de la Seine, à Paris.

BERTILLON, JACQUES, Chef des travaux statistiques de la ville de Paris.

BLIAULT, EUGÈNE, Architecte du Gouvernement et du Musée social, à Paris.

CACHEUX, EMILE, Président honoraire de la société des habitations économiques de la Seine, à Paris.

CAISSE des dépôts et consignations, à Paris, représentée par son Directeur général M. DELATOUR, Conseiller d'Etat.

CARMICHAEL, Industriel à Ailly-sur-Somme, membre du Comité des habitations à bon marché de la Somme.

CAUVIN, ERNEST, Député de la Somme, Président du Comité des habitations à bon marché de la Somme, à Amiens.

CAZALET, CHARLES, Administrateur-délégué de la Société bordelaise des habitations à bon marché, à Bordeaux.

CHALLAMEL, Avocat à la Cour d'appel, membre de la Société française des habitations à bon marché, à Paris.

CHANTRELLE, RENÉ, Président de la Société coopérative de construction d'habitations à bon marché, à Creil (Oise).

CHEVASSU, Hippolyte, à Kerbihan.

CHEYSSON, Inspecteur général des ponts et chaussées, membre de l'Institut de France, Délégué du Ministère des Travaux publics, à Paris.

COMITÉ DES HABITATIONS A BON MARCHÉ du département de la Seine, à Paris.

COMITÉ DES HABITATIONS A BON MARCHÉ du département de la Somme (France).

MM.

DUFOURMANTELLE, Professeur au Collège libre des sciences sociales, à Paris.

DE LA BORDE-NOGUEZ, Président de la Société Dieppoise des habitations à bon marché, à Dieppe (Chateau de Rosendael).

DELEMER, Eugène, Avocat, ancien bâtonnier de l'ordre des avocats, à Lille.

d'HUART (Baron Hippolyte), Maitre de forges, président de la Société des habitations à bon marché de Longwy.

DROULERS. Ch. H. A., Docteur en droit, à Paris.

DUBOIS, Alfred, Ingénieur des arts et manufactures, Secrétaire de la Société française des habitations à bon marché, à Paris.

ENGEL, Alfred, ancien manufacturier à Belfort, Président de la Société belfortaise des habitations à bon marché.

FALEMPIN, Augustin, Fondateur de la Société d'habitations à bon marché de St-Hilaire-lez-Cambrai (France-Nord).

FERRAND, Lucien, Administrateur de la Société française des habitations à bon marché, à Paris.

FOURCADE, Fernand, Banquier, fondateur de la Société anonyme d'habitations à bon marché « Le Progrès », à Paris.

FOURNIER, Lucien, Conseiller à la Cour d'Appel d'Amiens, membre du comité des habitations à bon marché de la Somme.

FUSTER, Ed., du Musée social de Paris, Secrétaire général de l'Alliance d'hygiène sociale, Secrétaire général adjoint des Congrès internationaux des assurances sociales, à Paris.

HATT-BOYÉ, Louis, à Versailles.

HÉBRARD, J., Secrétaire général de la Fédération nationale de la Mutualité française, à Paris.

HOUILLÈRES DE FRANCE (Le Comité central des), à Paris.

Société française d'HYGIÈNE à Paris (Délégué : M. CACHEUX).

JORDAN, Edouard, Professeur à l'Université de Rennes, à Rennes.

JOUHANNAUD, Chef de cabinet du sous-secrétaire d'Etat aux postes et télégraphes, au Ministère du Commerce, à Paris.

KLOTZ, Henri, Député de la Somme, Industriel, à Paris.

LAHOR, Jean (Docteur Cazalis), à Paris.

LANSQUEST, L. F., Notaire, à Paris.

LEFEBVRE DE LABOULAYE, Directeur honoraire au Ministère du Commerce, à Paris.

MM.

LERAY, Francis, Architecte, Secrétaire du Comité des habitations à bon marché de la Loire Inférieure, à Nantes.

LUCAS, Architecte, Membre de la Société française des habitations à bon marché, à Paris.

MANGENOT, Docteur en médecine, membre du Conseil supérieur des habitations à bon marché, à Paris.

MARAS, Gabriel, géomètre-expert, à Vierzon (Cher).

MARSEILLE. La Caisse d'Epargne de Marseille (Bouches du Rhône).

MATHON, E., Président de la Société des habitations à bon marché de Roubaix, à Roubaix.

MAYEN, Alfred, Directeur de la Compagnie d'assurances contre les accidents « La Prévoyance », à Paris.

MAZERAND, J.-B., Industriel, à Cirey sur Vezouze (Meurthe et Moselle).

MINES de Vicoigne et de Noeux, à Noeux-les-Mines (Pas-de-Calais).

MUSÉE SOCIAL de Paris.

MUTEAU, Alfred, Député de la Côte d'Or, membre du Conseil supérieur de la mutualité, à Paris.

PARIS. Le Conseil municipal de Paris, représenté par son secrétaire, M. HEPPENHEIMER, Conseiller municipal.

PASSEZ, Ernest, Avocat au Conseil d'Etat et à la cour de Cassation de France, à Paris.

PAULET, Georges, Directeur de l'Assurance et de la Prévoyance sociales au Ministère du Commerce, délégué du Ministère du Commerce de France, à Paris.

PEREZ-HENRIQUE, J.-B., Chef de bureau de la Parfumerie Jules Giraud et fils, à Grasse, Secrétaire de la Société Grassaise des habitations à bon marché.

PETIT PROPRIÉTAIRE (le), Journal bi-mensuel, à Paris.

PICOT, Georges, Secrétaire perpétuel de l'Académie des Sciences morales et politiques, Président de la Société française des habitations à bon marché, à Paris.

RICHARD, Alfred, ancien notaire, avocat à Remiremont (Vosges).

MM.

RENDU, Ambroise, Conseiller municipal de Paris, Vice-Président du Comité des habitations à bon marché de la Seine, à Paris.

RIVIÈRE, Louis, Vice-Président de la Société d'économie sociale de Paris, à Paris.

ROSTAND, Eugène, Membre de l'Institut de France, Président du Conseil de la Caisse d'Epargne de Marseille.

SABRAN, Francis, Directeur de la Caisse d'Epargne de Lyon (Rhône).

SIEGFRIED, Jules, Député du Havre, ancien Ministre du Commerce, Président d'honneur de la Société française des habitations à bon marché, à Paris.

STRAUSS, Sénateur de la Seine, Président du Comité des habitations à bon marché de la Seine, à Paris.

TOLMER, Louis, Ingénieur aux ateliers de la Compagnie des Chemins de fer de l'Est, Secrétaire-trésorier du Comité des habitations à bon marché du Département des Ardennes, à Charleville.

VINCENOT, A., Président de la Société coopérative d'Habitations à bon marché « Le Toit familial d'Asnières » et de la Société « du Prêt gratuit », à Issy-les-Moulineaux.

Grande-Bretagne et Irlande.

MM.

ADAMS, Conseiller au City Council de Newcastle on Tyne.

ALDRIDGE, Henry R., Secretary of the National Housing reform council for England and Wales, à Leicester.

ALDRIDGE, Olive (Madame), à Leicester.

ASKEW, Councillor, représentant du Hull city council, à Hull.

BARLOW, John H., secretary Bournville village Trust.

BARNETT, S. A. (Miss), Honorary Secretary of the proposed Garden Suburb trust at Hampstead Heath.

BATY, J., Alderman du City Council of Newcastle on Tyne.

BOOBBYER (Docteur Philip), Medical officer of Health of the City of Nottingham.

Building society Gazette and Land Company record, à Londres.

MM.

BURGESS, S. G., Housing Manager London County Council.

BURT, J., membre de la Chambre des communes, à Londres.

CHURTON (Miss Annette), Secretary of the rural Housing and Sanitation association, à Londres.

Association des CITÉS-JARDINS « First Garden city », à Londres.

CRAIES, William, avocat, délégué du Mansion House Council, à Londres.

COOK, S., Councillor of the Nottingham city council, à Nottingham, vice chairman of the Health Committee.

DONKIN, Ingénieur à Newcastle on Tyne.

FRANKLIN, Arthur Ellis, banquier, délégué du Mansion House Council de Londres.

GOMME, G. L. Clerk to the London County Council.

HARFORD, Austin, Councillor, à Liverpool.

HAY, Claude, membre de la Chambre des Communes, délégué du Mansion House Council de Londres, à Londres.

HILL, T., Eustace, Medical officer of Health of the Durham County Council, à Durham (représentant du Durham County Council).

HOLFORD, F. H., City property Surveyor of Newcastle on Tyne, à Newcastle on Tyne.

HORSFALL, J. C., Chairman of the Citizens Association, à Manschester.

HOUSE, W.. Alderman, vice-chairman of the health committee of the Durham county council, à Durham.

HURREL, W., chairman of the sanitary committee of the Plymouth county council, à Plymouth ; représentant du Plymouth City council.

HURST, J. H., City architect of Hull, à Hull.

KITCHIN, Brook, architecte, représentant du « Local Government Board », à Londres (Ministère de l'intérieur, à Londres).

LEVER, W. H., Industriel, à Port Sunlight.

MM.

LLEWELLYN, F. W., member of the Three Towns housing association ; councillor, à Plymouth.

LLOYD, FRANK, industriel à Londres.

MANN, JOHN, Chartered accountant, à Glasgow.

MARR, J. R., Secretary of the Citizens association de Manchester à Manchester.

MEAKIN, B., member of the Garden city association, à Londres.

MORRIS, JOHN, councillor, à Liverpool.

MORRISON, C. C,, Councillor of the Liverpool city council, member of the National Housing reform council, à Liverpool.

MORRISON (Madame), à Liverpool.

MUTCH, M. D., Alderman of the Nottingham City council, à Nottingham.

NEIGHT, Mc., Councillor, à Liverpool.

NOLAN (le Docteur Thomas Patrick), délégué officiel du Local Government Board for Ireland (Ministère de l'Intérieur), à Dublin.

POTTER, Councillor, à Derby, member of the National Housing reform council.

SHILLABEER, J., Councillor, à Plymouth ; délégué du Plymouth city council.

SWIFT, W., à Leeds, member of the National Housing reform council.

THOMPSON, WILLIAM, Alderman à Richmond (Surrey), Chairman of the National Housing reform Council for England and Wales ;

TURTON, FLETCHER, Deputy-surveyor à Liverpool.

UDALE, STANLEY, member of the National Housing reform council.

VAN CUYLENBURG (Miss), member of the Rural Housing and Sanitation Association, à Londres.

VERNEY (sir Edmund), à Claydon.

WEBB, ARTHUR, Secretary Cooperative Building Society.

WILKINS, Councillor, à Derby ; member of the National Housing reform Council.

Guatémala.

M. PEREZ-CANTO, Jules, Consul général du Chili, à Guatemala.

Hongrie.

MM.

CSOKA, J., Conseiller de section, chef de division de l'Inspection du travail au ministère royal hongrois du Commerce, à Buda-Pesth.

DANUBIUS, SCHOENICHEN HARTMANN, Société de construction de matériels, à Buda-Pesth.

DE KÖRÖSY, directeur de la statistique municipale de la ville de Buda-Pesth.

DE WILDNER, EDMOND, Sous-secrétaire du conseil municipal de Buda-Pesth ; délégué officiel de la ville de Buda-Pesth.

Italie.

MM.

Associazione cooperativa « Luigi Luzzatti » per la Costruzione di Case operaie di Roma, à Rome.

BERETTO, EMILIO, Ingénieur, à Milan.

BESSO, MARCO, Assureur, membre du Conseil de la prévoyance au Ministère de l'agriculture et de l'industrie, à Rome.

BONELLI, le Commandeur Mario, membre de l'Institut « per le Case popolari », à Rome.

CAVALIERI, le Commandeur Enéa, Docteur, à Rome.

CESANA, LUIGI, membre de l'Institut « per le Case popolari » à Rome.

FEDERAZIONE delle Società Italiane di Mutuo Soccorso, de Milan.

GRIMANI, le Comte Philippe, Maire de Venise.

GHIGI, TUTINI, député au parlement, publiciste, à Rome.

INSTITUTO per le Case popolari in Roma.

Lega Nazionale delle Società Cooperative Italiane, à Milan.

LUZZATTI, LUIGI, Ancien ministre du Trésor d'Italie, député de Padoue, à Rome.

MAGALDI, VINCENT, docteur en droit, Inspecteur général du crédit et de la prévoyance au Ministère de l'Agriculture, de l'Industrie et du Commerce, à Rome.

MARIOTTI, G.. Sénateur du royaume d'Italie, maire de Parme, à Parme.

MILAN, la ville de Milan. Délégué : M. GIANNINO FERRINI.

MM.

NICOLINI, HIPPOLYTE, Sénateur du royaume d'Italie. Maire de Florence.

PUGNO, FRANÇOIS, Ingénieur, à Milan.

SABINI, comte, à Paris.

SALIMEI, Comte F., membre de l'Institut « per le Case popolari », à Rome.

SANTINI, le Comte CARLO, membre de l'Institut « per le Case popolari », à Rome.

SPATARO, DONATO, Ingénieur, à Rome.

Societa cooperativa « Case Alloggi per impiegati » de Rome.

TREVES, CARLO, Directeur de la Société coopérative « Case Alloggi per impiegati » à Rome.

VANNI, le Commandeur, Président de l'Institut « per le case popolari », réferendaire au Conseil d'Etat d'Italie, à Rome.

VENISE. La Caisse d'Epargne de Venise.

ZUCCHINI, le Commandeur CÉSAR, Conseiller-Directeur de la Caisse d'épargne de Bologne.

Luxembourg (Grand-Duché de).

MM.

HAMELIUS, ERNEST, Directeur de la Caisse d'Epargne et du Crédit foncier de l'Etat du Grand Duché, à Luxembourg.

KAUFFMANN, LÉON, Conseiller de Gouvernement du Grand Duché, à Luxembourg.

NEUMAN, HENRI, Conseiller d'Etat, Directeur des contributions et du cadastre du Grand Duché, à Luxembourg.

Norwège.

MM.

BERLE, HALFDAN, Architecte, Professeur à l'Ecole polytechnique, à Christiania.

BJERKNES, E.-W., Chef de la régularisation de Christiania, à Christiania.

CORNELIUSSEN, PETER, Directeur, membre de la Société des Employeurs de Christiania, à Christiania.

MM.

HOFF, Carl, Entrepreneur de bàtiments, membre de la Société des Employeurs de Christiania, à Christiania.

JENSEN, Harold, Ingénieur, Directeur des usines Jensen og Dalh, à Christiania et Frederikstad, à Christiania.

KIAER, A.-N., Directeur du Bureau central de statistique de Norwége, à Christiania.

NORSKE Faelles forening for Handvaerk og Industri, à Christiania.

OLSEN, Arne, Gérant de la Société de construction des habitations ouvrières, Egne Hjem, à Christiania.

RUSTAD, Bern, Ingénieur, à Christiania.

SMITH, Gabriel, Directeur des ports de Norwége, Président de l'Association des ingénieurs et des architectes de Norwége, à Christiania.

SVANE, Ph., Ingénieur, Chef de l'Office des habitations (Commission sanitaire), à Christiania.

TANDBERG, Gudbrand, Ingénieur, Directeur au Département de l'Agriculture, à Christiania.

Portugal.

M. DE SOUZA BRANDAO, V., Ingénieur en chef des mines, à Lisbonne.

Pays-Bas.

MM.

BERLAGE, Architecte, à Amsterdam.

DELNOZ, Arthur, à Maestricht.

DELPRAT, G., Avocat, Directeur de la Caisse d'Epargne de Rotterdam.

DE MAN, W., Ingénieur civil, membre du Conseil supérieur d'hygiène, délégué du Gouvernement royal des Pays-Bas, à Utrecht.

DŒDES, L., Secrétaire de la Sociaal Technische Vereeniging van democratische ingenieurs en architecten, à Rotterdam.

DRUCKER, membre de la deuxième chambre des Etats généraux des Pays-Bas, ancien professeur, à Leyde.

ERINGARD, Docteur, Directeur de la Société anonyme « Propriété Collective », à Delft.

MM.

FABER, JEAN-HENRI, Inspecteur de la santé publique, à Zwolle ; délégué du Gouvernement royal des Pays-Bas.

KRUSEMAN, J., Juge au Tribunal d'Amsterdam, à Amsterdam.

MICHIELSE, JOHANNES, Inspecteur des services sanitaires de la ville de Haarlem, à Haarlem.

NIJGH, MARIE, Inspectrice des habitations ouvrières, à Rotterdam.

NEDERLANDSCHE vegetariens bond ; Président M. de Clercq, à Bloemendael (Pays-Bas).

PIJNAPPEL, E.-A., Inspectrice des habitations à bon marché, à Amsterdam.

ROOVERS, J. J., Jc. Secretaris van het Scheidsgerecht te Amsterdam.

ROTTERDAM. Gezondheids Commissie, à Rotterdam.

SASSEN, ARMAND, Directeur général de la Caisse d'Epargne postale des Pays-Bas, à Amsterdam.

SOCIALE ADVIEZEN, Centraal Bureau voor Sociale adviezen, à Amsterdam.

TASMAN, Docteur en droit, à Amsterdam.

TER MEULEN, JOHANNA, à Amsterdam.

TELLEGEN, J.-W.-C., Directeur de la police municipale des habitations, à Amsterdam.

TREUB, M.-F., Professeur, directeur du Centraal bureau voor Sociale adviezen, à Amsterdam.

VAN DER PECK, J.-E., Ingénieur-Architecte, à Amsterdam.

WIBAUT, F.-M., à Amsterdam.

ZOETMULLER, Ingénieur civil, inspecteur de la santé publique, à Utrecht.

Russie.

MM.

APOSTOL, Fonctionnaire pour missions spéciales au Ministère impérial des finances de Russie, à Saint-Pétersbourg.

BERTHENSON, Conseiller privé de l'empire, à Saint-Pétersbourg; membre du Comité permanent des Congrès internationaux des habitations à bon marché.

GEORGIEVSKY, Docteur, Professeur d'économie politique à l'Université impériale de St-Pétersbourg.

HERZENSTEIN, David, Docteur en médecine, à St-Pétersbourg.

LERCHINE, Alexis, Ingénieur des chemins de fer ; station Abdouline Samara Plata dustorsky.

MAZIA, S. J., Ingénieur, à Bruxelles.

MICOULINE, Alexandre, Inspecteur divisionnaire des fabriques, à Kieff.

Suède.

DE NORDNFELT, Directeur en Chef des mines et fabriques Högannas Billesholms aktiebolag, à Högannas.

EMBLON, Rodolphe, Architecte, Professeur à l'Ecole des arts décoratifs de Stockholm, à Djursholm.

HIRSCH, Oscar, Ingénieur à Stockholm ; Président de la Société d'habitations ouvrières de Stockholm.

PALME, Sven, Député, Directeur de la Cie d'assurance sur la vie « Thule » ; délégué du Gouvernement royal de Suède.

STOCKHOLM. Central forbundet för Social arbete, à Stockholm.

TRAPP, Charles-Oscar-Ferdinand, Député, Délégué du Gouvernement royal de Suède.

VON KOCH, G.-H., membre du conseil municipal de Stockholm; membre du Comité d'habitations, Rédacteur, à Stockholm.

Suisse.

BAUDIN, Henri, Architecte, à Genève.

DE MONTENACKEN (le Baron G.), Député au Grand conseil du Canton de Fribourg, à Fribourg.

GEIGY, à Bâle.

REVERDIN, Francis, Ingénieur, Directeur de l'association coopérative immobilière, à Genève.

RUSS-SUCHARD, fabricant de chocolat, à Neuchatel.

SCHNETZLER, André, Avocat, Professeur à l'Université de Lausanne, à Lausanne.

VIATTE, médecin, à Porrentruy.

II. ADHÉRENTS BELGES.

A. — Comités de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance.

SIÈGE	REPRÉSENTANTS : MM.
Alost	Moyersoen.
Andenne, Eghezée et Gembloux (cantons de)	Descampe, C.
Anvers (arrondiss[t])	Crets, Pauwels.
Anvers-Nord	Hoet, E., Lemineur, E., Van Vyve.
Anvers-Sud	Nélis, Smekens.
Ath	Duvelaar van Campen, Ouverleaux, Rousseau, H.
Audenarde	de Ghellinck d'Elseghem (chev. J.-B.)
Bastogne	Lonchay, Moxhet.
Binche et Merbes-le-Château	Blariaux, Peny, Petit, Recoin.
Boussu, Dour et partie du canton de Pâturages.	Laurent, O.
Bruges	Dugardyn, Roger, D., Staendaert.
Bruxelles	Hellemans, E., Jacqmain, Lagasse-de Locht, Schildknecht, Simon, Arm.
Charleroi et Jumet (cantons de)	Gilson.
Châtelet et Gosselies (cantons de)	Cavenaile, O.
Courtrai	Reynaert, E., Van Ruymbeke.
Dinant	Henry, G.
Dixmude	De Groote.
Gand	de Hemptinne, Eug., Strengs, F.
Hasselt (arrondiss[t])	Bamps, Debruyn, L., de Corswarem (chev. A.), Ooms.
Huy	Gérard, J., Springuel.
Ixelles	Bosschaerts, J., Denis, H., Symons, F., Vandeuren, J., Van Langendonck, L., Velghe, O.
Liége (arrondiss[t])	de Lexhy, Hanson, Heptia-Hauzeur, Marquet, Wille.
Liége et communes limitrophes	Ansay, Chauvin, De Thier, Doat, Lousberg, Mahaim, Nimal, Staes, Stévart.

Sièges	Représentants : MM.
Louvain, Aerschot et Haecht	Poullet, Vanderperre, F.
Maeseyck	Van Ham, F.
Malines	Brusselmans, Decock, Dessain, Scheyvaerts, Van Boxmeer, Vandenbroeck.
Marche	Bounameaux, L., Cousin, Gilles.
Molenbeek-St-Jean	Boisson, Delvaux, A., Julien.
Mons et Lens (cantons de)	Bonaert (baron).
Namur et Fosses (cantons de)	Chanoine Henry, Merveille.
Neufchâteau	André.
Nivelles	Van Ham, L.
Philippeville	Jeanmart, Art.
St-Gilles (Bruxelles)	Soenens, Van Billoen.
St-Nicolas	Van Haelst, E.
Schaerbeek	De Myttenaere, Jaspers, Meerens, Walnier.
Seneffe et Fontaine-l'Evêque (cantons de)	Poriniot, Léon.
Soignies	Devos, V.
Thuin, Beaumont, Chimay (cantons de)	T' Serstevens-Troye.
Tirlemont, Diest, Glabbeek et Léau (cantons de)	Beauduin, L., Delacroix, Arm.
Tongres	Christiaens, Gielen-Wiet, Romsée.
Tournai	Dupré de Courtray, Huet, E.
Turnhout	Naets
Verviers	Bouillenne, Fonsny, M., Müllendorff, Thomas, A.
Vilvorde et Assche	Pètre.
Virton	Lambinet.
Waremme	Genicot, Naveau-de Lahault.

B. — Sociétés d'habitations ouvrières.

Anderlecht : Société anonyme d'habitations ouvrières *'T Eigen Huis Best.*
MM. Gérard, H. ; Mertens ; Trion ; Vandenhove.

Anderlues : Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Crédit d'Anderlues.*
MM. Gouvion ; Ménétrier.

Anvers : Société anonyme d'habitations ouvrières *Eigen Heerd.*
MM. Arnou ; de Ramaix ; Lemineur.

Id. Société anonyme d'habitations ouvrières *De Vlaamsche Heerd.*
MM. Arnou ; Striels, E.

Id. Société anonyme *pour la construction de maisons bourgeoises.*
M. Luyckx, L.-J.

Id. Société anonyme d'habitations ouvrières *De Werkmanswoning.*
M. Striels, Ed.

Id. Société anonyme *La Maison de l'Employé.*
MM. Duquenne ; Scurie.

Assche : Société anonyme des habitations ouvrières *d'Assche.*
MM. Ampe ; De Pauw.

Ath : Société anonyme d'habitations ouvrières *La Maison Ouvrière.*
MM. Duvelaar-Van Campen, Rousseau, H.

Athus : Sociétés anonymes *La Maison Ouvrière* et *Le Crédit Ouvrier.*
M. Arend, P.

Auvelais : Société anonyme *Habitations Ouvrières de la Basse Sambre.*
MM. Gérard, Jean ; Protin ; Scoyer ; Tourneur.

Bastogne : Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Foyer Ardennais.*
MM. Caprasse ; Delvaux, H.; Lamort.

Beauraing : Société anonyme d'habitations ouvrières *La Ruche Ouvrière Famennoise.*
MM. Lefebvre ; Soulet.

Beeringen : *St-Jozefskrediet Maatschappij van het kanton Beeringen voor Werkmanswoningen.*
M. de Villenfagne de Vogelsanck (baron Léon).

Bilsen : Société anonyme d'habitations ouvrières *De Eendracht.*
MM. de Renesse (comte Théodore) ; Gieten-Wiet.

Blankenberghe : Société anonyme d'habitations ouvrières *Eigen Woonst.*
M. D'Hondt.

Brée : *Breëer Krediet-en Bouwmaatschappij voor Werkmanswoningen.*
MM. Plehiers ; Vandermeulen, J.

Bruges : Sociétés d'habitations ouvrières *'t Huis Best* et *Brugsche naamlooze maatschappij voor het bouwen van werkmanswoningen.*
M. Van Caloen (baron Ernest).

Bruxelles : Société coopérative *Le Foyer.*
MM. de Menten de Horne (chevalier) ; de Royer de Dour (baron) ; Poodts ; van der Dussen de Kestergat.

Id. Société coopérative *La Maison du Syndicataire.*
M. Dalle.

Id. Société coopérative *d'Epargne, de Crédit et de Construction.*
MM. L'Hoest, P. ; Stroeymeyt, père ; Van Gelder.

Id. Société anonyme *des Habitations à bon marché dans l'agglomération Bruxelloise.*
MM. Buls ; Convert ; De Quéker ; De Smeth, A. ; de Vergnies ; Evrard ; Lepreux ; Philippson, F.

Id. Société coopérative d'habitations à bon marché *L'Union Hypothécaire.*
MM. Driessens, Fr. ; Lefebvre, F. ; Seghin ; Thielemans, J.

Id. *Association pour l'amélioration des logements ouvriers.*
MM. De Bavay, G. ; De Le Court, J. ; De Smeth, A. ; Desmeth, Ch. ; d'Ursel (comte A.) ; Dr Poëls ; Simon, A. ; Soenens.

Id. *Le Logement Populaire amélioré.*
M. Devis, Alex.

Charleroi : Société anonyme d'habitations ouvrières *Tertou 's Maison.*
MM. Cambier ; Marlière.

Châtelet : Société anonyme d'habitations ouvrières *Les Petits Propriétaires.*
M. Bastin.

Id. Société anonyme d'habitations ouvrières *L'Union des Cantons de Châtelet-Gosselies.*
M. Deprez-Henin.

Chimay : Société anonyme *Le Crédit Ouvrier de Beaumont-Chimay.*

MM. Baillet ; Bayard ; Bricourt ; de Paul de Barchifontaine ; Dohy.

Courtrai : Société anonyme *pour la construction, l'achat, la vente et la location d'habitations ouvrières.*

M. Vuylsteke.

Court-St-Etienne : Société anonyme *Le Crédit ouvrier du Bassin de la Dyle.*

M. Ceulemans.

Dieghem : Société anonyme *L'Habitation ouvrière de Dieghem et environs.*

M. De Coninck, G.

Dinant : Société anonyme *L'Habitation de l'ouvrier.*

MM. Amand; Henry, Cam.

Etterbeek : Société anonyme *de prêts pour favoriser la construction d'habitations ouvrières.*

MM. de Racourt ; Hap, J. ; Manneback, J. ; Plissart, Nestor ; Plissart, Paul ; Velghe, O.

Forest (Bruxelles) : Société anonyme d'habitations ouvrières *La Famille.*

MM. Smedt, Ch. ; Wielemans, P.

Fosses : Société anonyme de crédit *du canton de Fosses pour favoriser la construction d'habitations ouvrières.*

MM. de Kerkhove d'Exaerde, E. ; de Villermont (comte A.) ; Lekeu, A.

Gand : Société anonyme d'habitations ouvrières *Eigendom door spaarzaamheid.*

MM. Destamberg; Dury, H.

Id. Société anonyme d'habitations ouvrières *Eigen heerd is goud weerd.*

MM. Nève, L. ; Tibbaut, E.

Gedinne : Société anonyme d'habitations ouvrières *La Pierre du Foyer.*

M. Poncelet, P.

Gembloux : Société anonyme *de crédit ouvrier du canton de Gembloux.*

MM. Dejaiffe; Descampe, C.

Genappe : Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Foyer du canton de Genappe.*

M. Thomas, J.

Gosselies : Société anonyme d'habitations ouvrières *Aidons l'ouvrier.*
MM. Dubois, Ed. ; Masseau.

Gouy-lez-Piéton : Société anonyme *le Crédit ouvrier des cantons de Seneffe et Fontaine-l'Evêque.*
MM. Dehaye, F.; Delval; Dept; Dessent; Ducarme, J.; Fay; Gauty-Ducarme; Lacroix; Thiébaut, J.; Watillon.

Grammont : Société anonyme d'habitations ouvrières *De Heerd.*
M. Guillemin, P.

Hal : Société anonyme d'habitations ouvrières *Ieder zijn Huis.*
M. Van Ham, V.

Hasselt : Société anonyme d'habitations ouvrières *Eigen Dak.*
M. Van Hoest, A.

Houdeng-Gœgnies : Société anonyme d'habitations ouvrières *La Maison ouvrière St-Géry.*
M. Vouloir.

Huy : Société anonyme *Le Crédit ouvrier de l'arrondissement de Huy.*
M. Béco, T.

Id. Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Foyer libéral hutois.*
MM. Dochen; Paquet.

Iseghem : Société anonyme d'habitations ouvrières *Eigen Huis.*
MM. Verhamme; Impe.

Ixelles : Société coopérative *d'Ixelles pour la construction de maisons à bon marché.*
M. Parmentier, Edm.

Jumet : Société coopérative d'habitations ouvrières *Building jumétoise.*
MM. Langlet; Wéry-Thiry.

Laeken : Société coopérative *de Laeken pour la construction de maisons à bon marché.*
M. Cosyn, A.

La Hestre : Société anonyme *La Maison ouvrière St-Pierre.*
M. Thérasse.

Lanaeken : Société anonyme d'habitations ouvrières *Eigen Huis.*
M. de Caritat de Peruzzis.

La Louvière : Société anonyme d'habitations ouvrières *La Maison ouvrière.*
M. Carlier, C.

Id. Société anonyme d'habitations ouvrières *La Prévoyance.*
M. Cornet, F.

Lessines : Société anonyme d'habitations ouvrières *L'Ouvrier propriétaire.*
M. Vandevelde.

Liége : *Ancienne Société liégeoise pour la construction de maisons ouvrières.*
MM. De Buggenoms; de Ponthière.

Id. Société anonyme *Le Foyer de l'ouvrier.*
MM. de Géradon; Depas; de Pitteurs (baron Herman); Francotte; Laumont; Nols; Schneider; Wilmart.

Id. Société anonyme *L'Habitation à bon marché.*
M. Legrand, A. ; Nimal.

Id. Société anonyme *de garantie pour favoriser la construction de maisons pour la classe ouvrière dans l'arrondissement de Liége.*
MM. Gérard, L.; Jamme; Montefiore-Levi; Rutten; Sougnez.

Id. *Société liégeoise de maisons ouvrières.*
MM. Delhaxhe; Delhougne; Digneffe; Loyens.

Id. Société anonyme *des maisons ouvrières du Sud de Liége.*
MM. Banneux, Ph. ; Van Hoegaerden, P.

Lille-St-Hubert : Société anonyme *Werkmanswoning in 't kanton Achel.*
MM. Ceelen; Smets, J.; Spaas.

Looz : Société anonyme d'habitations ouvrières *Loonsche Haard.*
M. Deploige.

Louvain : Société anonyme *de Louvain pour favoriser l'acquisition de maisons par la classe ouvrière.*
M. De Clerck.

Malines : Société anonyme d'habitations ouvrières *De Mechelsche Werkmanswoning.*
M. Mertens, D.

Marche : Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Foyer marchois.*
MM. Bounameaux, L. ; Capelle; Collin-Boulanger; Dury, O. ; Fabry, J.

Marcinelle : Société anonyme d'habitations ouvrières *Ma Maison*.
MM. Baily; Blavier; Colin, J.; Gaspard; Hubaux; Leroy, A.; Mascaux; Masy.

Meerbeke : Société anonyme d'habitations ouvrières *Eigen wonen is schoon*.
M. Van Vreckem, Ch.

Merbes-le-Château : Société anonyme d'habitations ouvrières *Tous propriétaires*.
MM. Druart, H.; Quintens.

Merxem : Société anonyme d'habitations ouvrières *de Merxem, Deurne et Schooten*.
M. Van de Put, L.

Molenbeek-St-Jean : Sociétés *La Prévoyance Molenbeekoise et La Prévoyance pour habitations bourgeoises*.
MM. Gravez; Vanderheyden, P.

Id. Société anonyme d'habitations ouvrières.
MM. Graffe, Mettewie.

Mons : Société anonyme d'habitations ouvrières *L'Epargne ouvrière*.
M. Servais.

Id. Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Foyer de l'ouvrier Borain*.
M. Amory, Fr.

Id. Société anonyme d'habitations ouvrières *L'Ouvrier propriétaire*.
MM. Bourlard, Wiliquet.

Id. Société anonyme *montoise pour la construction, l'achat, la vente et la location d'habitations ouvrières*.
M. Lebacq.

Morlanwelz : Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Crédit ouvrier de Morlanwelz*.
M. Dubail, Ch.

Id. Société anonyme d'habitations ouvrières de St-Eloi.
MM. Hubert, M.; Valére Mabille.

Namur : Société anonyme des habitations ouvrières *de Namur*
MM. Golenvaux, F.; Leclercq, L.; Melot, E.

Id. Société anonyme *Crédit namurois pour la construction de maisons ouvrières*.
M. le chanoine Henry.

Neufchâteau : Société anonyme d'habitations ouvrières *La Maison Ardennaise*.
M. André, C.

Perwez : Société anonyme *Le Crédit ouvrier du canton de Perwez.*
MM. Everaerts, E.; Grade, J.; Marcoux; Stainier.

Ressaix : Société anonyme des habitations ouvrières *de Ressaix, Leval et Péronnes.*
M. Gobiet, F.

Rochefort : Société anonyme d'habitations ouvrières *L'Habitation Rochefortoise.*
MM. Bounameaux, G.; de Bonhome (baron Paul).

Rœulx (Le) : Société anonyme d'habitations ouvrières *Chaq' es' Maison.*
M. Semaille.

Saint-Gilles (Bruxelles) : Société anonyme *Travail et Propriété.*
M. Bidart, Alex.

Id. Société *Le Bien de famille.*
M. l'abbé Gruel.

St-Josse-ten-Noode : Société anonyme *des habitations ouvrières hygiéniques et économiques.*

St-Trond : Société coopérative *La Saintronnaire.*
MM. Goffin, W.; abbé Van Oost.

Schaerbeek : Société anonyme *Le Foyer Schaerbeekois.*
MM. Beaurain, L.; Bertrand, L.; Fortin.

Seny : Société anonyme *Chacun son foyer.*

Sichen : Société de construction d'habitations ouvrières *du canton de Sichen-Sussen-Bolré.*
MM. Claes, P.; Derricks, J.

Soignies : Société anonyme d'habitations ouvrières, *A l'ouvrier sa maison.*
MM. Hanotiau; Saliez, J.

Termonde : Société anonyme *De Werkmansheerd van Dendermonde.*
M. Van Winckel.

Tongres : Société anonyme *Het Werkmanhuis.*
M. Neven, A.

Tournai : Société anonyme *Le Foyer ouvrier tournaisien.*
MM. Dupré de Courtray, J.; du Sart de Bouland (Baron R.); Huet.

Id. Société anonyme *La Maison de l'employé du Tournaisis.*
MM. Boucher, J.; Dupré de Courtray.

Tournai : Société anonyme pour la construction d'habitations d'ouvriers.
M. Hainaut, Edg.

Turnhout : Société anonyme d'habitations ouvrières *Kempische Heerd.*

Verviers : Société anonyme *Le Crédit immobilier de l'ouvrier.*
MM. L'Hoest ; Peltzer de Clermont ; Vivroux.

Id. Société anonyme *verviétoise pour la construction de maisons d'ouvriers.*
M. Dupuis, M.

Vilvorde : Société anonyme d'habitations ouvrières *L'Epargne du travailleur.*
MM. Campion ; Vertongen.

Id. Société anonyme d'habitations ouvrières *De Werkmansvriend.*
M. Pètre, Ant.

Virton : Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Foyer Gaumais.*
MM. le comte de Briey; Frognet, F.

Walcourt : Société anonyme *Le Crédit ouvrier de l'arrondissement de Philippeville.*
MM. Attout ; Bacléne ; Chleide ; Derbaix ; François ; Grade, L. ; Meunier ; Van der Stegen de Putte (comte E.) ; Vincent, Edg.

Waremme : Société anonyme d'habitations ouvrières *L'Ouvrier Prévoyant.*
MM. Bricteux, C. ; Naveau-de Lahault.

Watermael (Boitsfort) : Société anonyme d'habitations ouvrières *Propriété par l'Epargne.*
MM. Bosschaerts, Jh. ; Bosschaerts, M.

Id. Société anonyme *de crédit pour la construction d'habitations ouvrières* et Société *Eigen Huis.*
M. d'Ursel (comte H.)

Yvoir : Société anonyme d'habitations ouvrières *Le Foyer ouvrier.*
MM. Dapsens, A. ; Jennen, H.

Zeelhem : Société anonyme d'habitations ouvrières *L'Abri.*
M. Ramaekers, J.

C. — **Adhésions personnelles.**

MM.

ADAN, G.-H., Directeur de la compagnie d'assurances-vie « La Royale belge », rue Royale. à Bruxelles.

AERTS, AUGUSTE, notaire, à Liége.

AIGRET, Bourgmestre, à Argenteau (Liége).

AMAND, LUDOVIC, Bourgmestre de Bouvignes-lez-Dinant; administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « L'Habitation de l'Ouvrier », à Dinant.

AMORY, FRANÇOIS, propriétaire, à Boussu, administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Le Foyer de l'Ouvrier Borain », à Boussu.

AMPE, notaire, à Assche, Administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières d'Assche.

ANDRÉ, C.-J., Commissaire-voyer, Secrétaire-trésorier de la Société anonyme d'habitations ouvrières « La Maison ardennaise », à Tournay-lez-Neufchâteau.

ANSAY, ALEXANDRE LAURENT, Conducteur-typographe, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de la ville de Liége et des communes limitrophes, à Liége.

ANSPACH, MAURICE, ingénieur, membre du Conseil d'administration de la Caisse générale d'Epargne et de Retraite, à Bruxelles.

AREND, PIERRE, Comptable des Sociétés d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier » et « Maison ouvrière » d'Athus, à Athus.

ARNOU, ALBERT, Architecte, vice-président de la Société de crédit d'habitations ouvrières « Eigen Heerd », administrateur de la Société d'habitations ouvrières « Vlaamsche Heerd », à Anvers.

ASSURANCES GÉNÉRALES (Compagnie belge d') sur la vie, les fonds dotaux et les survivances, à Bruxelles.

ATTOUT, EUGÈNE, propriétaire à Florennes; Président de la Société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de l'arrondissement de Philippeville ».

AUDENT, JULES, Avocat, Sénateur, ancien bourgmestre de Charleroi, membre du Conseil général de la Caisse générale d'Epargne et de Retraite, à Charleroi.

BACLÈNE, FRANÇOIS, Bourgmestre de Walcourt; administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de l'arrondissement de Philippeville ».

MM.

BAILLET, Albert, Directeur de la Compagnie du chemin de fer de Chimay, à Chimay; administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de Beaumont-Chimay ».

BAILY, P., Ajusteur à Marcinelle; administrateur de la Société des habitations ouvrières « Crédit ouvrier - Ma Maison », à Marcinelle.

BAMPS, Paul, Avocat-avoué, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de l'arrondissement de Hasselt.

BANNEUX, Philippe, Directeur-gérant de la Société anonyme d'habitations ouvrières du sud de Liége et de la Société des Charbonnages du Horloz, à Tilleur.

BASSOMPIERRE, Georges, Conseiller provincial et communal, à Etterbeek.

BASTIN, A., Gérant de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Les Petits Propriétaires », à Châtelet.

BAYARD, J.-B., Comptable à Chimay, administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de Beaumont-Chimay ».

BEAUDUIN, Lucien, Ingénieur, Directeur de la Raffinerie Tirlemontoise, Secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières des cantons de Tirlemont, Diest et Léau.

BEAURAIN, L., Echevin à Schaerbeek, Président de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Le Foyer Schaerbeekois ».

BECKERS, H., Chef de bureau à la Caisse générale d'Epargne et de Retraite, à Bruxelles.

BECO, E., Secrétaire général du Ministère de l'Agriculture, membre du Conseil général de la Caisse générale d'Epargne et de Retraite.

BECO, T., Juge, président de la Société anonyme pour la construction d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de l'arrondissement de Huy », à Huy.

BEERNAERT, Auguste, Ministre d'Etat, ancien président du Conseil des ministres; ancien ministre des finances; membre et ancien président de la Chambre des représentants; président du 4e Congrès international des habitations à bon marché de Bruxelles, 1897; à Bruxelles.

BENOIT-FALAISE, Alphonse, Armateur, à Angleur.

BERRYER, Paul, Avocat, Conseiller communal, à Liége.

MM.

BERTRAND, Louis, Membre de la Chambre des représentants; Echevin des finances, à Schaerbeek; Administrateur-délégué de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Le Foyer Schaerbeekois »; à Schaerbeek.

BIA, Charles, Notaire, à Wandre.

BIAR, Georges, Notaire, à Liége.

BIDART, Alex., Avocat, Administrateur de la Société d'habitations ouvrières « Travail et Propriété », à Saint-Gilles (Bruxelles).

BIJVOET, Jacques-Hubert, Négociant et Conseiller provincial, à Hechtel (Limbourg).

BLARIAUX, à Solre-sur-Sambre, Président du Bureau de bienfaisance; membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de Binche et Merbes-le-Château.

BLAVIER, Aug., Secrétaire communal, à Marcinelle; Directeur de la Société des habitations ouvrières « Crédit ouvrier - Ma Maison », à Marcinelle.

BOISSON, Prosper, Chef de division à l'administration communale de Laeken; Secrétaire des hospices civils de Laeken; membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de Molenbeek-Saint-Jean, à Laeken.

BOLLINCKX, Arthur, Administrateur-délégué de la Société anonyme des ateliers de construction H. Bollinckx, à Bruxelles.

BONAERT (baron), Bourgmestre de Ghlin, délégué du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance des cantons de Mons et Lens.

BONMARIAGE, Docteur en médecine, Professeur, à Bruxelles.

BOSERET, François, Assureur, à Liége.

BOSSCHAERTS, J., Administrateur de la Société d'habitations ouvrières « Propriété par l'Epargne » à Watermael; Trésorier du Comité de patronage des habitations ouvrières d'Ixelles; Conseiller communal, à Watermael.

BOSSCHAERTS, Maurice, Commissaire de la Société d'habitations ouvrières « Propriété par l'Epargne », à Watermael.

BOUCHER, Jules, Industriel, Président de la Société d'habitations ouvrières « La Maison de l'Employé du Tournaisis », à Tournai.

BOUILLENNE, V., échevin à Verviers, secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de l'arrondissement de Verviers.

MM.

BOURLARD, Emile, Avocat, Commissaire de la Société d'habitations ouvrières « L'Ouvrier propriétaire », à Mons.

BOUNAMEAUX, Gustave, Administrateur de la Société d'habitations ouvrières « L'Habitation Rochefortoise », à Jemelle.

BOUNAMEAUX Léon, Industriel, Conseiller provincial, Administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Le Foyer Marchois », à Forrières.

BOUVY, Alex., Conseiller communal, à Liége.

BOZET, Lucien, Notaire, Bourgmestre de la commune de Seraing-sur-Meuse.

BRACONIER, Fréderic, Industriel, à la Costerie (Neuville-en-Condroz).

BRASSEUR, François, Architecte, à Liége.

BRICOURT, Victor, rentier à Beaumont, Administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de Beaumont-Chimay ».

BRICTEUX, Cél., Architecte de la Société d'habitations ouvrières « L'Ouvrier prévoyant », à Waremme.

BRIS, Artus, Directeur des Etablissements d'Angleur et de Tilff de la Société « La Vieille Montagne», à Angleur.

BRUGES. La ville de Bruges.

BRUGES. Le bureau de bienfaisance de Bruges.

BRUGHMANS, Jh., Inspecteur principal du travail au Ministère de l'Industrie et du Travail, à Bruxelles.

BRUSSELMANS, Docteur en médecine, Vice-Président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Malines, à Malines.

BULS, Charles, ancien Bourgmestre de la ville de Bruxelles ; ancien membre de la Chambre des Représentants ; Président de la Société anonyme des habitations à bon marché de l'agglomération bruxelloise, à Bruxelles.

CAMBIER, Fernand, Candidat notaire, Administrateur de la Société anonyme « Tertou 's maison », à Charleroi.

CAMPION, Daniel, Avocat, Administrateur de la Société d'habitations ouvrières « L'Epargne du Travailleur », à Vilvorde.

CAPELLE, Lutgen-Joseph, Industriel, Président de la Société d'habitations ouvrières « Le Foyer Marchois », à Marche.

MM.

CAPOUILLET, Pierre, Directeur des Compagnies belges d'Assurances générales sur la vie et contre les risques d'incendie, à Bruxelles.

CAPRASSE, Edmond, Greffier provincial du Luxembourg, à Arlon ; Commissaire de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Le Foyer ardennais », à Bastogne.

CARLIER, Notaire, à Herstal.

CARLIER, C., avocat à La Louvière, administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « La Maison ouvrière », à La Louvière.

CARLIER, Jules, Ancien député de Mons, Industriel, Vice-Président du Conseil supérieur de l'industrie et du commerce, à Bruxelles.

CARTON DE WIART, Henry, Avocat, Membre de la Chambre des Représentants, à Bruxelles.

CAVENAILE, O., Secrétaire communal, à Farciennes ; Secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières des cantons de Châtelet et de Gosselies.

CEELEN, Joseph, Bourgmestre et Conseiller provincial à Lille-St-Hubert, Président de la Société d'habitations ouvrières « Werkmanswoning van 't kanton Achel ».

CENTNER, Robert, Négociant, à Verviers.

CEULEMANS, Henri, Industriel à Court St-Etienne, Président de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Le Crédit ouvrier du Bassin de la Dyle », à Court-St-Etienne.

CHARBONNAGES DE MARIEMONT ET DE BASCOUP, (Société anonyme), à Mariemont.

CHARLEROI. La ville de Charleroi représentée par le Bourgmestre, M. E. DEVREUX et l'Echevin des travaux, M. A. ROSART.

CHAUVIN, Victor, Professeur à l'Université de Liége ; Trésorier du Comité de patronage des habitations ouvrières de la ville de Liége et des communes limitrophes.

CHÊNÉE. L'Administration communale de Chênée représentée par M. MATHOT, Jean, Conducteur de travaux de la commune.

CHERTIER, Louis, Ingénieur-Directeur des Usines à zinc d'Ougrée, à Ougrée.

MM.

CHLEIDE, Henri, à Morialmé, Secrétaire-Trésorier de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de l'arrondissement de Philippeville » ; Secrétaire du Comptoir agricole de Florennes.

CHRISTIAENS, M., ingénieur-architecte, à Tongres ; Membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Tongres.

CLAES, Pierre, Juge de paix, à Sichen-Sussen-Bolré ; Président de la Société d'habitations ouvrières du canton de Sichen-Sussen-Bolré.

CLOQUET, L., Architecte-Ingénieur, Professeur à l'Université de Gand, à Gand.

COLIN, Joseph, Greffier-adjoint à Charleroi, Administrateur de la Société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier Ma Maison », à Marcinelle.

COLLIN-BOULANGER, F., Comptable, Secrétaire-Trésorier de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Le Foyer Marchois », à Marche.

COMITÉ EXÉCUTIF DE L'EXPOSITION DE LIÉGE, groupe XXI : Congrès et Conférences. Délégué au service des congrès : M. SIMONIS, Georges.

CONVERT, Alfred, Avocat à la cour de Cassation ; Commissaire de la Société anonyme des habitations à bon marché de l'agglomération bruxelloise, à Bruxelles.

CORNET, Fidèle, Négociant, délégué de la Société anonyme de crédit pour la construction de maisons ouvrières « La Prévoyance », à La Louvière.

CORNET de PEISSANT (Comte Georges) au château d'Achel.

COSYN, A., Administrateur-Gérant de la Société coopérative de Laeken pour la construction de maisons à bon marché, à Laeken.

COUSIN, J., Propriétaire, à On ; Trésorier du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Marche.

CRETS, Edmond, Ingénieur-en-chef de la Société John Cockerill, Chantiers navals de Hoboken-lez-Anvers ; Vice-Président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement d'Anvers, à Hoboken-lez-Anvers.

DALLE, Antoine, Administrateur de la Société coopérative « La Maison du Synditaire », à Bruxelles.

MM.

DALLEMAGNE, JULES-JEAN, Industriel, Membre de la Chambre des Représentants, à Liége.

DAMBRE, ALPHONSE, Notaire, à Ans.

DANSAERT, EMILE, Président de la Société anonyme du Crédit Foncier de Belgique, à Bruxelles.

DAPSENS, ALFRED, Administrateur-Délégué de la Société anonyme des grés, marbres et petits granits d'Yvoir ; Président de la Société d'habitations ouvrières « Le Foyer ouvrier d'Yvoir », à Yvoir.

DE BAVAY, GUSTAVE-PAUL, Conseiller à la Cour de cassation, membre de l'Association pour l'amélioration des logements ouvriers, à Schaerbeek.

DE BETHUNE (Baron), Gouverneur de la Flandre occidentale, à Bruges.

DE BONHOME (Baron PAUL), Président de la Société « L'Habitation Rochefortoise », au château de Frandax, par Rochefort.

DE BORCHGRAVE D'ALTENA (Comte ADOLPHE), Conseiller provincial, Bourgmestre de Roclenge-sur-Geer, château de Bovelingen, par Waremme.

DE BREMAECKER, JULES, Chef de bureau à la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, à Bruxelles.

DE BRIEY (Comte CAMILLE), Gouverneur de la province de Luxembourg, Président de la Société d'habitations ouvrières « Le Foyer Gaumais », à Virton.

DE BRUXELLES, HECTOR, Capitaine du génie, à Liége.

DE BRUYN, LÉON, Banquier, Vice-président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Hasselt, à Saint-Trond.

DE BUGGENOMS, LOUIS, avocat, membre du Conseil d'administration de la première société liégeoise des habitations à bon marché, à Liége.

DE CARITAT DE PERUZZIS, Député permanent du Limbourg, Président de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Eigen Huis », à Lanaeken.

DE CLERCK, Secrétaire-trésorier de la Société anonyme de Louvain pour favoriser l'acquisition de maisons par la classe ouvrière, à Louvain.

MM.

DECOCK, Docteur en médecine, à Puers, Président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Malines.

DE CONINCK, GEORGES, industriel, à Dieghem ; Président de la Société anonyme d'habitations ouvrières de Dieghem.

DE CORSWAREM (Chevalier A.), ancien député de Hasselt, Président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Hasselt.

DE GÉRADON, CHARLES, administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Le Foyer de l'Ouvrier » à Liége.

DE GHELLINCK D'ELSEGHEM (Chevalier J. B.), Bourgmestre de Wannegem-Lede, membre de la Chambre des Représentants, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement d'Audenarde.

DE GROOTE, Membre de la Chambre des Représentants, président du Comité de patronage des habitations ouvrières de Dixmude, à Clercken.

DEHAYE, FIRMIN, Directeur gérant de la Société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier des cantons de Seneffe et Fontaine-l'Evêque » Géomètre-expert, à Gouy-lez-Piéton.

DE HEMPTINNE, EUGÈNE, Industriel, membre du Conseil d'administration de la Caisse générale d'Epargne et de Retraite, Président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Gand, à Gand.

DEJAIFFE, OCTAVE, Industriel à Mazy, administrateur de la Société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier du canton de Gembloux ».

DE KERCHOVE D'EXAERDE, ERNEST, Administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit du canton de Fosses pour favoriser la construction de maisons ouvrières, à Taravisé (Sorinnes).

DELACROIX, ARMAND, Notaire, à Tirlemont, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières des cantons de Tirlemont, Diest et Glabbeek.

DELECOURT-WINCQZ, JULES, Ingénieur, Conseiller provincial du Brabant, à Bruxelles.

DE LE COURT, J., premier président de la Cour d'appel de Bruxelles ; président de l'association pour l'amélioration des logements ouvriers, à Bruxelles.

MM.

DE LE HAYE, Louis, Propriétaire, au château d'Overyssche.

DE LEXHY, Ph., Juge de paix, à Liége ; président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Liége.

DELHAXHE, William, Architecte, Directeur-gérant de la Société liégeoise des maisons ouvrières, à Liége.

DELHOUGNE, Comptable de la Société liégeoise des maisons ouvrières, à Liége.

DELIÉGE, Alfred, Notaire, à Chênée.

DELLEUR, Jean-Henri, Ingénieur, Bourgmestre de Watermael-Boitsfort.

DELPY, Adrien, Architecte, à Bruxelles.

DELVAL, Jean, Ingénieur, à Trazegnies, administrateur de la Société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de Seneffe et Fontaine-l'Evèque ».

DELVAUX, Alfred, Notaire à Koekelberg ; vice-président du Comité du patronage des habitations ouvrières de Molenbeek-St-Jean.

DELVAUX, Henri, Membre de la Chambre des Représentants, Administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Le Foyer Ardennais », à Cierreux-Bovigny.

DELVOIE, Joseph, Avocat, à Tongres.

DEMARCHE, Ch.-H., Commis aux écritures des douanes pensionné, à Liége.

DE MEERSMAN, Théophile, Docteur en médecine, Conseiller communal, ancien député permanent du Brabant, à Anderlecht.

DEMEESTER, Membre de la Chambre des Représentants, à Anvers.

DE MENTEN DE HORNE (Chevalier), Conseiller provincial du Limbourg, administrateur de la Société coopérative d'habitations ouvrières « Le Foyer » de Bruxelles, à Horne-St-Trond.

DE MERODE-WESTERLOO (Comte), Président du Sénat ; Sénateur pour les arrondissements Malines-Turnhout, à Bruxelles.

DE MONTPELLIER-D'ANNEVOIE, Jules-Augustin, ancien membre de la Chambre des représentants, Bourgmestre de Denée ; au château de Denée, par Maredret (Namur).

DE MOREAU (Baron), ancien ministre de l'Agriculture, Sénateur, Directeur de la Banque nationale de Belgique, à Bruxelles.

MM.

DE MOT, EMILE, Bourgmestre de Bruxelles ; Sénateur ; membre du conseil de surveillance de la Société De Naeyer à Willebroeck, à Bruxelles.

DE MYTTENAERE, EMILE, Professeur au Petit séminaire de Malines, à Malines.

DE MYTTENAERE, ARTHUR, pharmacien, délégué du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de Schaerbeek, St-Josse-ten-Noode et Evere, à St-Josse-ten-Noode.

DE NAEYER (Veuve LOUIS), Gérante de la Société en commandite par actions Vve Louis De Naeyer, à Willebroeck.

DENIS, HECTOR, Membre de la Chambre des Représentants ; Président du Comité de patronage des habitations ouvrières d'Ixelles, à Bruxelles.

DEPAS, JOSEPH, Candidat en droit, à Visé; secrétaire de la Société d'habitations ouvrières « Le Foyer de l'Ouvrier » à Liége.

DE PAUL DE BARCHIFONTAINE, ERNEST, Ingénieur honoraire des mines ; bourgmestre de Barbençon ; administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de Beaumont-Chimay »,

DE PAUW, LOUIS, Conseiller communal à Assche; administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières d'Assche.

DE PITTEURS (le baron HERMAN), administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Le Foyer de l'Ouvrier », à Liége.

DEPLOIGE, Avocat, Conseiller provincial ; Secrétaire de la Société d'habitations ouvrières « De Loonsche Haard » de Looz, à Gothem-lez-Looz.

DE PONTHIÈRE, Avocat, membre de la Chambre des Représentants, Administrateur de l'ancienne Société liégeoise pour l'achat et la construction de maisons d'ouvriers, à Sarolay-Argenteau (Liége),

DEPREZ, CH., Architecte de la Société John Cockerill, à Seraing.

DEPREZ-HENIN, O., Conseiller provincial du Hainaut ; Président de la Société anonyme « L'Union des cantons de Châtelet-Gosselies pour les habitations ouvrières », à Châtelet.

DEPT, NICOLAS, Délégué à l'inspection des mines ; administrateur de la Société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de Seneffe et Fontaine-l'Evêque », à Souvret.

MM.

DE QUÉKER, Ch., chef de division à l'Administration communale de Bruxelles, Secrétaire de la Société anonyme des habitations à bon marché de l'agglomération bruxelloise.

DE RACOURT, Agent principal d'assurances ; conseiller communal d'Etterbeek ; Administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières d'Etterbeek, à Etterbeek.

DE RAMAIX, Sénateur ; Président de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Eigen Heerd » d'Anvers ; vice-président d'honneur du bureau permanent des Conférences nationales des Sociétés d'habitations ouvrières

DERBAIX, Jules, Juge de paix, à Walcourt ; administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de l'arrondissement de Philippeville ».

DE RENESSE (Comte Théodore), Sénateur ; Président de la Société d'habitations ouvrières du canton de Bilsen « De Eendracht », château de Schoonbeek, à Bilsen.

DEROOVER, E., Directeur à la Caisse générale d'Epargne et de Retraite, membre de l'association des actuaires belges, à Bruxelles.

DE ROYER DE DOUR (Baron), Commissaire de l'arrondissement de Bruxelles, président d'honneur de la Société coopérative d'habitations ouvrières « Le Foyer ».

DERRICKS, Jean, Avocat ; Conseiller provincial à Roclenge-sur-Geer ; Administrateur de la Société pour la construction de maisons ouvrières du canton de Sichen-Sussen-Bolré.

DESCAMPE, Camille, Industriel à Gembloux ; administrateur de la Société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier du canton de Gembloux », Président du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance des cantons d'Andenne, d'Eghezée et de Gembloux.

DESMEDT, Emile, Conseiller à la Cour des comptes, à Bruxelles.

DESMETH, Charles, Avocat à la Cour d'appel de Bruxelles, membre de l'Association pour l'amélioration des logements ouvriers, à Bruxelles.

DE SMETH, Albert, Avocat à la Cour d'appel de Bruxelles ; Commissaire de la Société anonyme d'habitations à bon marché dans l'agglomération bruxelloise ; vice-président de l'association pour l'amélioration des logements ouvriers, à Bruxelles.

MM.

DESSAIN, Conseiller communal à Malines; membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Malines.

DESSENT, M., Ingénieur, à Bascoup, Administrateur de la Société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de Seneffe et Fontaine-l'Evêque ».

DESTAMBERG, DÉS., Professeur; Administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Eigendom door Spaarzaamheid », à Gand.

DE THIER, CHARLES, Curé à Saint-Nicolas-lez-Liége; membre du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de la ville de Liége et des communes limitrophes.

DE VERGNIES, Industriel, ancien Bourgmestre d'Ixelles, délégué de la Société anonyme des habitations à bon marché de l'agglomération bruxelloise.

DE VILLENFAGNE DE VOGELSANCK (Baron LÉON), à Zolder, château de Vogelsanck; secrétaire du Conseil provincial du Limbourg; président de la Société d'habitations ouvrières du canton de Beeringen.

DE VILLENFAGNE DE LOËN, (Baron LOUIS), Président de la société de secours mutuels St-Martin, à Loën-Lixhe.

DE VILLERMONT (Comte ALPHONSE), Président de la ligue agricole de la province de Namur; président de la Caisse centrale du crédit agricole d'Ermeton-sur-Biert, Commissaire de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier du canton de Fosses », Bourgmestre d'Ermeton-sur-Biert, au château d'Ermeton-sur-Biert.

DEVIS, ALEXANDRE, ancien négociant, Président de la société anonyme « Le Logement populaire amélioré », à Bruxelles.

DEVOGHEL, FRANÇOIS, Juge de paix, à Lennick-Saint-Quentin.

DEVOS, CH., Docteur en médecine à Houdeng-Goegnies, délégué du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de l'arrondissement de Soignies.

DEWONCK, ALPHONSE, notaire, à Alleur.

D'HONDT, AMÉDÉE, avocat, à Blankenberghe, administrateur de la société d'habitations ouvrières « Eigen Woonst », à Blankenberghe.

DIDIER, CHARLES, Directeur de la revue « Le Cottage », à Ixelles.

MM.

DIGNEFFE, E., administrateur de la Société Anonyme liégeoise des Maisons Ouvrières; président du Comité Exécutif de la société anonyme de l'Exposition de Liége; conseiller communal, à Liége.

DOAT, Henri, Directeur de la Compagnie Générale des Conduites d'eau, à Liége; membre du Comité de Patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de la ville de Liége et des communes limitrophes.

DOBBELSTEIN, Grégoire, Curé de la paroisse de Saint-Denis, à Liége.

DOCHEN, Ghislain, avocat, à Huy, administrateur de la société d'habitations ouvrières « Le Foyer libéral Hutois », à Huy.

DOHY, Camille, juge de paix, à Chimay, administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « Le Crédit Ouvrier de Beaumont-Chimay ».

DOPÉRÉ, L., actuaire-adjoint de la Caisse générale d'Epargne et de Retraite, membre de l'association des actuaires belges, à Bruxelles.

DRIESSENS, Fr., Président de la société coopérative d'habitations à bon marché « L'Union Hypothécaire »; commissaire en chef de police à Saint-Josse-ten-Noode.

DROIXHE, Jean-Henri, notaire, à Vivegnis-Liége.

DRUART, Hector, industriel, administrateur de la société anonyme « Tous propriétaires », à Merbes-le-Château.

DUBAIL, Charles, géomètre-juré, architecte de la société d'habitations ouvrières « Crédit Ouvrier de Morlanwelz », à Leval-Trahegnies.

DUBOIS, Jean, directeur général de l'Office du Travail (Ministère de l'Industrie et du Travail), à Bruxelles.

DUBOIS, Edouard, curé; administrateur de la société d'habitations ouvrières « Aidons l'Ouvrier » à Gosselies, à Thiméon.

DUBOISDENGHIEN, L., Directeur à la Caisse générale d'épargne et de retraite, membre de l'association des actuaires belges, à Bruxelles.

DUCARME, Jean-G., houilleur, à Gouy-lez Piéton; administrateur de la société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de Seneffe et Fontaine-l'Evêque ».

MM.

DU CHASTEL, (Comte ALBERT), administrateur des Charbonnages de Bernissart et de Dahlbusch (Allemagne), à Bruxelles.

DUGARDYN, receveur communal, à Bruges; président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Bruges.

DUMOULIN, AUGUSTE, industriel, directeur général du service de l'exploitation à l'Exposition de Liége, à Liége.

DUPRÉ DE COURTRAY, JEAN, avocat-avoué; docteur en sciences politiques et administratives; secrétaire-trésorier du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Tournai; administrateur-délégué des sociétés d'habitations ouvrières « Le Foyer ouvrier Tournaisien » et « La Maison de l'employé du Tournaisis », à Tournai

DUPRET, GEORGES, sénateur, à Bruxelles.

DUPUIS, MARCEL, secrétaire-gérant de la Société Verviétoise pour la construction d'habitations d'ouvriers, à Verviers.

DUQUENNE, SCURIE, administrateur de la société d'habitations à bon marché « La Maison de l'Employé », à Anvers.

D'URSEL (Comte ADRIEN), président général de l'association pour l'amélioration des logements ouvriers, à Bruxelles.

D'URSEL (Comte HIPPOLYTE), sénateur, président du Conseil d'administration de la société d'habitations ouvrières « Eigen Huis », et de la société pour la construction d'habitations ouvrières à Watermael-Boitsfort.

DURY, O., conseiller à la cour d'appel de Liége; administrateur de la société d'habitations ouvrières « Le Foyer Marchois », à Marche, à Liége.

DURY, HARVELD, avocat, administrateur de la société d'habitations ouvrières « Eigendom door Spaarzaamheid » à Gand; château ter Heide, à Meirelbeke.

DU SART DE BOULAND (baron R.), Gouverneur de la province de Hainaut; administrateur de la société anonyme « Le Foyer ouvrier Tournaisien » à Mons.

DUVELAAR VAN CAMPEN, avocat, à Ath; membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement d'Ath; administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « La Maison Ouvrière », à Ath.

EMPAIN, EDOUARD, banquier, président de sociétés de transports en commun et d'électricité, à Bruxelles.

MM.

EVERAERTS, EUGÈNE, conseiller provincial de Perwez; secrétaire-trésorier de la société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier du Canton de Perwez», à Blanmont.

EVRARD, ALFRED, industriel, administrateur des hospices et de la bienfaisance, administrateur de la société anonyme des habitations à bon marché de l'agglomération bruxelloise, à Bruxelles.

FABRY, JOS., juge émérite, administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « Le Foyer Marchois», à Liége.

FAY, AIMABLE, chef de comptabilité, à Courcelles; administrateur de la société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de Seneffe et Fontaine-l'Evêque ».

FÉVRIER, FÉLIX, notaire et sénateur, à Florennes.

FEYS, LOUIS, ingénieur à la Société de la Vieille-Montagne, à Hollogne-aux-Pierres.

FICHEFET, EUGÈNE, industriel, ancien député de Bruxelles, à à Etterbeek.

FONSNY, MATHIEU, docteur en médecine, à Dison; membre du Comité de Patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Verviers.

FONTAINE, GUSTAVE, conseiller provincial, à Aerschot.

FORTIN, CHARLES, secrétaire communal à Schaerbeek; secrétaire de la société anonyme d'habitations ouvrières « Le Foyer Schaerbeekois », à Schaerbeek.

FRAEYS, MAURICE, à Bruges; Président du tribunal de première instance de Bruges; membre de la Commission administrative des hospices civils de Bruges.

FRAIGNEUX, LOUIS, avocat à la cour d'appel, échevin de la ville de Liége, à Liége.

FRANCHIMONT, A., négociant, à Barvaux-sur-Ourthe; membre de la Députation permanente du Luxembourg.

FRANCKEN, XAVIER, notaire, à Hollogne-aux-Pierres.

FRANÇOIS, ALFRED, bourgmestre de Cerfontaine; administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit Ouvrier de l'arrondissement de Philippeville ».

FRANCOTTE, HENRI, professeur à l'Université de Liége; conseiller provincial; président de la société anonyme d'habitations ouvrières « Le Foyer de l'Ouvrier », à Liége; vice-président d'honneur de la Conférence nationale des sociétés d'habitations ouvrières, à Dalhem.

MM.

FROGNET, François, greffier à la justice de paix de Virton ; secrétaire-trésorier de la société d'habitations ouvrières « Le Foyer Gaumais », à Virton.

GANTY-DUCARME, Houilleur, à Gouy-lez-Piéton ; administrateur de la Société d'habitations ouvrières « Le Crédit ouvrier des cantons de Seneffe et Fontaine-l'Evêque ».

GASPARD, Auguste, Chef d'atelier, à Marcinelle ; administrateur de la Société d'habitations ouvrières « Crédit Ouvrier-Ma Maison », à Marcinelle.

GENICOT, Alph., Docteur en médecine, Secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Waremme, à Waremme.

GÉRARD, ancien notaire, à Bruxelles.

GÉRARD, Hector, Architecte ; conseiller communal ; administrateur de la Société anonyme « t' Eigen Huis Best », à Anderlecht.

GÉRARD, Jean, membre du Conseil d'administration de la Société d'habitations ouvrières de la Basse-Sambre ; entrepreneur, à Auvelais.

GÉRARD, Jules, secrétaire du Comité de patronage des habitatioas ouvrières de l'arrondissement de Huy, à Huy.

GÉRARD, Léo, ancien bourgmestre de la ville de Liége ; administrateur de la Société anonyme de garantie pour favoriser la construction de maisons ouvrières dans l'arrondissement de Liége, à Liége.

GÉRARDY, Gérard, Curé, à Chênée.

GERMEAU, Rodolphe, Avocat, à Liége.

GIELEN-WIET, Michel, Banquier, à Bilsen ; membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Tongres ; administrateur de la Société d'habitations ouvrières « De Eendracht » à Bilsen.

GILLES, Emile, Commissaire de l'arrondissement de Marche, président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Marche.

GILLÈS DE PÉLICHY (Baron Charles), Représentant de Roulers ; château d'Iseghem, à Iseghem (Flandre occidentale).

GILSON, Camille, Secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières des cantons de Charleroi et de Jumet, à Charleroi.

MM.

GOBIET, FERNAND, Echevin, Commissaire de la Société d'habitations ouvrières de Ressaix-Leval, à Ressaix-lez-Binche.

GOBLET, NICOLAS, Avocat ; Conseiller communal, à Liége.

GOFFIN, WALTHÈRE, Président de la Société d'habitations ouvrières « La Saintronnaire », à St-Trond.

GOLENVAUX, F., Industriel, à Namur, administrateur de la Société d'habitations ouvrières de Namur.

GOURDET, HENRI, Président du tribunal de première instance de Neufchâteau.

GOUVION, AUGUSTE, Propriétaire, à Quiévrain ; président de la Société d'habitations ouvrières « Le Crédit d'Anderlues ».

GRADE, JOSEPH, Brasseur, à Mont-Saint-Guibert ; administrateur de la Société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier du canton de Perwez ».

GRADE, LUDOVIC, Receveur de l'enregistrement, à Wavre ; commissaire de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de l'arrondissement de Philippeville ».

GRAFFE, CHARLES, Raffineur de sucre ; administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières de Molenbeek-Saint-Jean, à Bruxelles.

GRAVEZ, BENOIT, Président de la Société anonyme « La Prévoyance Molenbeckoise » et de la société anonyme « La Prévoyance pour habitations bourgeoises », à Molenbeek-Saint-Jean.

GRÉGOIRE, GASTON, membre de la Députation permanente, à Liége.

GRÉGOIRE, Bourgmestre de la commune de Barchon (Visé).

GREINER, AUG., Secrétaire particulier du Directeur général de la Société anonyme John Cockerill, à Seraing.

GRUEL (l'Abbé), Administrateur de la Société d'habitations ouvrières « Le Bien de Famille », à Saint-Gilles-lez-Bruxelles.

GUILLEMIN, PAUL, Avocat, Conseiller communal, Administrateur de la Société d'habitations ouvrières « De Heerd », à Grammont.

GUYAUX, à Marbais-la-Tour, par Gozé.

HACKEN, AUGUSTE, Industriel, à Liége.

HAINAUT, EDGARD, Ingénieur des Ponts et chaussées, à Tournai ; Administrateur de la « Société anonyme de Construction d'habitations ouvrières » à Tournai.

MM.

HALLET, EMILE, Commissaire d'arrondissement, à Waremme.

HALOT, ALEXANDRE, Avocat, Consul du Japon, à Bruxelles.

HAMOIR, LÉON, Directeur de la Compagnie d'assurances « Les Propriétaires Réunis », à Bruxelles.

HANKAR, FL., Premier Directeur à la Caisse générale d'Epargne et de Retraite, membre de l'Association des actuaires belges, à Bruxelles.

HANOTIAU, Président de la Société d'habitations ouvrières « A l'Ouvrier sa Maison » de Soignies, à Ecaussines.

HANSON, GUSTAVE, Avocat, à Liége.

HANSON, LÉON, Avocat, Conseiller provincial, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Liége, à Liége.

HAP, JOS., Avocat, Administrateur de la Société d'habitations ouvrières d'Etterbeek, à Bruxelles.

HARMIGNIE, ALPHONSE, Avocat, vice-président de la Chambre des Représentants, à Mons.

HAULT, FRANÇOIS, Notaire, à Liége.

HECQ, MAXIMILIEN, Président du Bureau de bienfaisance de Morlanwelz, Caissier de la Société anonyme des charbonnages de Mariemont, à Morlanwelz.

HELLEMANS, E., Architecte, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de la ville de Bruxelles, à Ixelles.

HENNUYER, EUGÈNE, Administrateur-directeur des moulins de Nimy, à Nimy-lez-Mons.

HENRICOT, EMILE, Ingénieur, Sénateur, à Court-St-Etienne.

HENRY, CAMILLE, Banquier, Président de la Société anonyme d'habitations ouvrières « L'Habitation de l'Ouvrier », à Dinant.

HENRY, Chanoine, à Namur; Président du Comité de patronage des habitations ouvrières des cantons de Namur et de Fosses; administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit namurois pour la construction de maisons ouvrières »; membre de la Commission permanente des sociétés mutualistes.

HENRY, G., Banquier à Dinant; membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Dinant.

HEPTIA-HAUZEUR, CHARLES, Vice-président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Liége; Industriel, à Liége.

MM.

HERPIGNIES, Emile, Directeur-gérant, à Jupille (Liége).

HOET, E., Trésorier du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance d'Anvers-Nord, à Anvers.

HOUTEVELDE, P., Chef de division à la Caisse générale d'Epargne et de Retraite, à Bruxelles.

HUART-HAMOIR, Achille, Bourgmestre de Schaerbeek.

HUBAUX, Jos., Pharmacien à Marcinelle, Administrateur de la Société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier - Ma Maison », à Marcinelle.

HUBERT, Max, Secrétaire de la Société d'habitations ouvrières de St-Eloi, à Morlanwelz.

HUET, E., Notaire, Sénateur, à Tournai ; président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Tournai ; administrateur de la Société anonyme « Le Foyer ouvrier tournaisien ».

JACQMAIN, Emile, avocat à la cour d'appel de Bruxelles, conseiller provincial ; membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de la ville de Bruxelles, à Bruxelles.

JACQUART, Camille, chef de division au Ministère de l'Intérieur et de l'Instruction publique, à Bruxelles.

JACQUEMAIN, Joseph, géomètre, attaché au service technique d'hygiène de la ville de Liége, à Grivegnée.

JACQUET, Alphonse, notaire, à Liége.

JAMAR, notaire, à Flémalle-Haute.

JAMME, Jules, avocat, administrateur de la société anonyme de garantie pour favoriser la construction d'habitations ouvrières dans l'arrondissement de Liége, à Liége.

JAMOTTE, Jules, notaire, à Dalhem.

JEANMART, Arthur, notaire, à Morialmé, Président du Comité de Patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Philippeville.

JEANMART, Anatole, notaire, à Mons.

JENNEN, Hubert, directeur de la Société des grès, marbres et petits granits d'Yvoir ; administrateur-délégué de la société anonyme d'habitations ouvrières « Le Foyer ouvrier d'Yvoir ».

MM.

JASPERS, conseiller communal de St-Josse-ten-Noode ; membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de Schaerbeek-Evere.

JULIEN, avocat, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de Molenbeek-St-Jean.

KLEYER, Gustave, avocat, bourgmestre de la ville de Liége.

LACROIX, Hippolyte, chef tourneur, à Pont-à-Celles ; administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de Seneffe et Fontaine-l'Evêque ».

LA FONTAINE, Henri, avocat, sénateur, conseiller communal, à Bruxelles.

LAGASSE-DE LOCHT, Charles, inspecteur-général des Ponts et Chaussées avec rang de directeur général ; président du Comité de patronage des habitations ouvrières de la ville de Bruxelles, à Ixelles.

LAMARCHE, Richard, sénateur, conseiller communal, Commissaire général du Gouvernement à l'Exposition universelle de Liége.

LAMBERT, Henri, bourgmestre de Forêt (Trooz).

LAMBINET, Adolphe, secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Virton, à Etalle.

LAMORT, Industriel, Président du Conseil d'administration de la société d'habitations ouvrières « Le Foyer ardennais de Bastogne », à Vielsalm.

LANGLET, Léopold, constructeur, à St-Gilles-Bruxelles ; administrateur de la société coopérative d'habitations ouvrières « La Building Jumetoise ».

LAPIERRE, notaire, bourgmestre, à Fléron-lez-Liége.

LAUMONT, Emile, directeur de la Banque Générale de Liége ; administrateur de la société d'habitations ouvrières « Le Foyer de l'Ouvrier », à Liége.

LAUREND, Georges, notaire, à Liége.

LAURENT, O., Ingénieur, président du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance des cantons de Boussu, Dour et partie de Pâturages, à Dour.

LECAMPE, notaire, à Saint-Nicolas-lez-Liége.

MM.

LECAMPE, J., notaire, à Argenteau.

LECLERCQ, Léopold, ingénieur, à Namur, administrateur de la Société anonyme des Habitations ouvrières de Namur.

LEDUC, Victor, directeur gérant de la société des Charbonnages des Kessales, à Jemeppe-sur-Meuse.

LEFEBVRE, juge de paix, à Beauraing; administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « La Ruche Famennoise », à Beauraing.

LEFEBVRE, Philippe, receveur communal, à Jumet.

LEFEBVRE, Félicien, administrateur-trésorier de la société coopérative d'habitations à bon marché « L'Union hypothécaire », à Bruxelles; chef de bureau au gouvernement provincial du Brabant, à Watermael.

LEFRANCQ, Edm., Actuaire de la Caisse générale d'Epargne et de Retraite, membre de l'Association des actuaires Belges, à Bruxelles.

LEGRAND, Arthur, avocat; administrateur de la société anonyme « L'Habitation à bon marché », à Liége.

LEKEU, Alfred, ingénieur, président de la société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit du canton de Fosses pour favoriser la construction d'habitations ouvrières », à Mornimont.

LEMINEUR, Emile, notaire, à Anvers; vice-président du Comité de patronage des habitations ouvrières d'Anvers-Nord; secrétaire de la société anonyme d'habitations ouvrières « Eigen Heerd », à Anvers.

LEPREUX, O., directeur général de la Caisse générale d'épargne et de retraite, président du Bureau permanent de la Conférence nationale des sociétés d'habitations ouvrières, Président du Comité permanent des Congrès internationaux d'habitations à bon marché, vice-président de la société anonyme des Habitations à bon marché de l'agglomération bruxelloise, à Bruxelles.

LEROY, Alfred, docteur en médecine, à Marcinelle; administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier - Ma Maison », à Marcinelle.

L'HOEST, Pierre, bronzier, administrateur de la société coopérative d'épargne, de crédit et de construction, à Bruxelles.

L'HOEST, avocat-avoué, administrateur de la société d'habitations ouvrières « Crédit immobilier de l'Ouvrier », à Verviers.

MM.

L'HOEST, Félix, à Liége.

LOGNOUL, Joseph, entrepreneur, à Hollogne-aux-Pierres.

LONCHAY, Gustave, député permanent du Luxembourg, président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Bastogne, à Remoiville (Sibret).

LOUMAYE, avocat, à Huy ; président du Conseil provincial de Liége.

LOUSBERG, Joseph,architecte de la ville de Liége ; membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de la ville de Liége et des communes limitrophes, à Liége.

LOYENS, Alfred, secrétaire de la Société Liégeoise des maisons ouvrières, à Liége.

LUYCKX, L. J., directeur de la société anonyme pour la construction de maisons bourgeoises, à Anvers.

MABILLE, Valère, industriel, à Morlanwelz, administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières de Saint-Eloi, à Morlanwelz.

MAENHAUT, Jules, membre de la Chambre des représentants, à Lemberge par Moortzeele.

MAHAIM, Ernest, professeur à l'Université de Liége; secrétaire du Comité de Patronage des habitations ouvrières de la ville de Liége et des communes limitrophes, à Cointe-Sclessin (Liége).

MAHILLON, A., docteur, conseil médical de la Caisse générale d'épargne et de retraite, à Bruxelles.

MAINGIE, Louis, Sous-Directeur de la Compagnie belge d'assurances générales sur la vie ; membre de la Commission des accidents du travail, à Bruxelles.

MANNEBACK, J., docteur en droit, chef du cabinet du Ministre de l'Agriculture ; administrateur de la société d'habitations ouvrières d'Etterbeek, à Etterbeek.

MARCOUX, Emile, Président de la société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier du canton de Perwez », à Perwez.

MARLIERE, Henri, Directeur de la société d'habitations ouvrières « Tertou's Maison », à Charleroi.

MARQUET, Charles, négociant, membre du comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Liége, à Ougrée.

MARTIN, notaire, à Visé.

MM,

MASCAUX, E., courtier à Marcinelle ; administrateur de la société d'habitations ouvrières « Crédit Ouvrier-Ma Maison » à Marcinelle.

MASSEAU, J.-B., administrateur de la société d'habitations ouvrières « Aidons l'Ouvrier » à Gosselies, à Thiméon.

MASY, JULES, rentier, à Marcinelle, administrateur de la société d'habitations ouvrières « Crédit Ouvrier-Ma Maison », à Marcinelle.

MEERENS, LÉON, Directeur de banque ; Président du Comité de patronage des habitations ouvrières de Schaerbeek, à Bruxelles.

MELOT, E., sénateur et bourgmestre de Namur ; administrateur de la Société d'habitations ouvrières de Namur.

MELOTTE, JULES, Industriel, à Remicourt,

MENETRIER, administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier d'Anderlues ».

MERTENS, FRANÇOIS, avocat, administrateur de la société d'habitations ouvriéres « 't Eigen Huis Best », à Anderlecht (Bruxelles).

MERTENS, DÉSIRÉ, Juge au tribunal de première instance ; administrateur de la société d'habitations ouvrières de «Mechelsche Werkmanswoning », à Malines.

MERVEILLE, secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance des cantons de Namur et de Fosses, à Namur.

METTEWIE, échevin, à Molenbeek-Saint-Jean ; président de la société anonyme d'habitations ouvrières de Molenbeek-Saint-Jean.

MEUNIER, ALEXANDRE, propriétaire, à Villers-deux-Eglises, commissaire de la société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de l'arrondissement de Philippeville ».

MEURICE, Bourgmestre, à Visé.

MILLET, PAUL-JOSEPH, directeur de la société de la Glacerie Saint-Gobain, à Franière.

MINISTÈRE de l'Industrie et du Travail, à Bruxelles.

MINISTÈRE de l'Intérieur et de l'instruction publique ; bibliothèque de statistique, à Bruxelles.

MONNOYER, LÉON, Industriel, administrateur-délégué des Verreries de Jumet, à Jumet.

MONS. La ville de Mons.

MM.

MONS. Le Bureau de bienfaisance de Mons.

MONTEFIORE-LEVI, GEORGES, ingénieur, ancien sénateur, président de la société anonyme de garantie pour favoriser la construction de maisons ouvrières dans l'arrondissement de Liége ; vice-président d'honneur de la conférence nationale des sociétés d'habitations ouvrières, à Bruxelles

MOREL, GUSTAVE, vice-président de l'Union des propriétaires, à Mont-Saint-Amand, lez-Gand.

MORISSEAUX, CH., directeur général du Secrétariat et des affaires générales au Ministère de l'industrie et du travail ; à Bruxelles.

MOUREAU, HENRI, membre de la société anversoise pour la construction et l'amélioration des maisons ouvrières, château Varenthof, à Mortsel-lez-Anvers.

MOXHET, ALPHONSE, pharmacien à Viel-Salm ; membre de la commission médicale provinciale d'Arlon ; membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Bastogne.

MOYERSOEN, conseiller provincial, président du Comité de patronage des habitations ouvrières d'Alost.

MULLENDORFF, E., Bourgmestre de la ville de Verviers ; président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Verviers ; membre de la Chambre des Représentants.

NAVEAU-DE LAHAULT, ALEXANDRE, Bourgmestre de Hollogne-sur-Geer, président du comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Waremme ; président de la société anonyme d'habitations ouvrières « L'ouvrier prévoyant » à Waremme.

NAVEZ, ALFRED, ingénieur, directeur-gérant de la société anonyme des charbonnages du Poirier, à Montignies-sur-Sambre.

NÉLIS, JULES, membre du comité de patronage des habitations ouvrières d'Anvers-sud, à Anvers.

NEVE, LÉON, notaire, à Gand, administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « Eigen Heerd is goud Weerd » à Gand.

NEVEN, A., avocat, à Tongres, administrateur délégué de la société anonyme « Het Werkmanshuis », à Tongres.

MM.

NIMAL, Eugène, administrateur de la société anonyme « L'habitation à bon marché » à Liége, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de la ville de Liége et des communes limitrophes, à Liége.

NOLS, Oscar, avocat, secrétaire de la société anonyme « Le Foyer de l'Ouvrier », à Liége.

OOMS, Louis, notaire, à Tessenderloo; membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Hasselt.

ORBAN DE XIVRY (Baron), sénateur du Luxembourg; membre du Conseil général de la Caisse générale d'épargne et de retraite, à Laroche.

OUVERLEAUX, Bourgmestre d'Ath, membre de la Chambre des représentants; président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement d'Ath.

PAQUE, Charles, notaire, à Liége.

PAQUET, Th., secrétaire de la société anonyme d'habitations ouvrières « Le Foyer libéral hutois », à Huy.

PARET, Abbé, curé, à Rumillies.

PARMENTIER, Edmond, industriel, président de la société coopérative d'Ixelles pour la construction de maisons à bon marché; vice-président de la conférence nationale des sociétés d'habitations ouvrières, à Bruxelles.

PASTOR, Gustave, ingénieur, à Jemeppe-sur-Meuse.

PAUSS, Jules, architecte, à Liége.

PAUWELS, secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de l'arrondissement d'Anvers, à Hoboken.

PEETERS, Georges, notaire, à Willebroeck, membre du conseil de surveillance de la société Vve Denayer, à Willebroeck.

PELTZER DE CLERMONT, Ed., industriel; sénateur; président de la société anonyme d'habitations ouvrières « Le Crédit immobilier de l'Ouvrier », à Verviers.

PENY, Edmond, Administrateur des charbonnages de Mariemont et Bascoup; président du Comité de patronage des habitations ouvrières des cantons de Binche et Merbes-le-Château.

PETIT, Louis, Bourgmestre, membre de la Chambre des Représentants, à Auvelais.

MM.

PETIT, Henri, Vice-président du Comité de patronage des habitaiions ouvrières de Binche et Merbes-le-Château, Industriel, à Haine-Saint-Pierre.

PETITQUEUX, Edouard, Notaire, à Fexhe-Slins.

PÈTRE, Antoine, Ingénieur à Vilvorde ; Président de la Société anonyme d'habitations ouvrières « De Werkmansvriend », à Vilvorde.

PETY DE THOZÉE, Léon, Gouverneur de la province de Liége ; vice-président d'honneur du congrès international des habitations à bon marché.

PHILIPPART, Paul, rue Charles Morren, à Liége.

PHILIPPSON, Fr., Consul général d'Italie, à Bruxelles ; Banquier ; administrateur de la Société anonyme d'habitations à bon marché de l'agglomération bruxelloise, à Bruxelles.

PICARD, Edgar, Ingénieur-directeur des établissements de Valentin-Cocq de la Société « La Vieille Montagne », à Jemeppe-sur-Meuse.

PLEHIERS, F., Géomètre du cadastre, à Brée ; Administrateur des Sociétés d'habitations ouvrières « Breëer Krediet » et « Bouwmaatschappij voor Werkmanswoningen ».

PLISSART, Nestor, bourgmestre d'Etterbeek, ancien sénateur ; Président de la Société anonyme d'habitations ouvrières d'Etterbeek, à Etterbeek.

PLISSART, Paul, Avocat, Secrétaire de la Société d'habitations ouvrières d'Etterbeek.

POËLS, E., Médecin-expert de la Compagnie belge d'assurances générales sur la vie ; membre de l'Association pour l'amélioration des logements ouvriers, à Bruxelles.

POLAIN, Henri, Avocat, Chef du contentieux à la Vieille Montagne, à Liége.

PONCELET, Paul, Notaire à Gedinne, président de la Société d'habitations ouvrières « La Pierre du Foyer », à Gedinne.

PONCIN, Jean, employé, à Verviers.

POODTS, G., Directeur-gérant de la société coopérative d'habitations ouvrières « Le Foyer », à Bruxelles.

PORIMOT, Léon, Secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance des cantons de Seneffe et Fontaine-l'Evêque, à Marchienne-au-Pont.

MM.

POULLET, Professeur à l'université de Louvain, président du comité de patronage des habitations ouvrières de Louvain.

PROTIN, FÉLIX, Ingénieur à Auvelais; Président du Conseil d'administration de la Société d'habitations ouvrières de la Basse-Sambre.

PROVIDENCE, Hauts-fourneaux et forges de la Providence à Marchienne-au-Pont; délégué: M. LACANNE, Directeur-gérant.

QUINTENS, EDMOND, Notaire, Administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Tous propriétaires », à Solre-sur-Sambre.

RAFFINERIE TIRLEMONTOISE, Société anonyme à Tirlemont.

RAMAEKERS, JEAN, Bourgmestre, Conseiller provincial à Zeelhem; président de la Société anonyme d'habitations ouvrières « L'Abri », à Zeelhem.

RANWEZ, Notaire, à Montigny-sur-Sambre.

RECOIN, ALCIDE, forgeron à Haine-saint-Pierre; membre du Comité de patronage des habitations ouvrières des cantons de Binche et Merbes-le-Château.

REMOUCHAMPS, EMILE, Ingénieur, architecte provincial, à Liége.

REMY, Société anonyme des usines Remy, amidonnerie, meunerie, à Wygmael (Brabant).

RENAULD, inspecteur général au Ministère des Finances, délégué du Ministère des Finances et des Travaux publics, à Bruxelles.

RENSON, JULES, Notaire à Sclessin-Ougrée.

REYNAERT, ERNEST, commissaire d'arrondissement à Courtrai; secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Courtrai.

ROGER, DENIS, Greffier du tribunal de première instance de Bruges; docteur en droit; Secrétaire-trésorier du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Bruges.

ROMSÉE, avocat, secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de l'arrondissement de Tongres, à Guygoven (Jesseren).

ROUSSEAU, HUBERT, Docteur en droit, Administrateur-secrétaire de la Société anonyme d'habitations ouvrières « La Maison ouvrière », à Ath, Secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de l'arrondissement d'Ath.

MM.

RUTTEN, Louis, Industriel, Conseiller communal, vice-président de la Société anonyme de garantie des maisons ouvrières dans l'arrondissement de Liége, à Liége.

RUWET, Bourgmestre de Trembleur (Visé).

SAINTENOY, Paul, Architecte de son Altesse royale le Comte de Flandre, à Bruxelles.

SAINT-GILLES. Le Collège échevinal de Saint-Gilles-lez Bruxelles.

SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. L'Administration communale de Saint-Josse-ten-Noode.

SAINT PAUL DE SINÇAY, Administrateur-directeur général de la Société anonyme de la Vieille-Montagne, à Angleur.

SALIEZ, Jules, Avocat, à Braine-le-Comte ; administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « A l'ouvrier sa maison », à Soignies.

SCHEYVAERTS, Avocat-avoué, secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Malines, à Malines.

SCHILDKNECHT, Gustave, Juge consulaire, trésorier du Comité de patronage des habitations ouvrières de Bruxelles, à Bruxelles.

SCHNEIDER, Gustave, Banquier, Administrateur-délégué de la Société anonyme « Le Foyer de l'Ouvrier », à Liége.

SCHOLLAERT, Fr., Avocat, Président de la Chambre des Représentants, ancien Ministre de l'Intérieur et de l'Instruction publique, à Louvain.

SCOYER, Clément, Administrateur de la Société d'habitations ouvrières de la Basse-Sambre, à Auvelais.

SEGHIN, A., Vice-président de la Société coopérative d'habitations à bon marché « L'Union hypothécaire » ; inspecteur de direction à l'administration des télégraphes, à Bruxelles.

SEMAILLE, Architecte, Secrétaire-trésorier de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Chaq' es' maison », au Rœulx.

SERVAIS, avocat, délégué de la société anonyme d'habitations ouvrières « L'Epargne Ouvrière », à Mons.

SIMON, Armand, Avocat, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de Bruxelles, trésorier général de l'association pour l'amélioration des logements ouvriers, à Bruxelles.

SIMONIS, Alfred, Industriel, Vice-président du Sénat, à Verviers.

MM.

SMEDT, Charles, Administrateur de la société « La Famille » à Forest, à Bruxelles.

SMEKENS, Théophile, Président honoraire du tribunal de première instance, à Anvers, président du Comité de patronage des habitations ouvrières d'Anvers-sud.

SMETS, Joseph, Médecin à Neerpelt, administrateur de la Société anonyme des habitations ouvrières « Werkmanswonig van 't kanton Achel ».

SOENENS, Albert, Vice-président au tribunal de première instance de Bruxelles, Président du Comité de patronage des habitations ouvrières de St-Gilles ; Vice-président de l'association pour l'amélioration des logements ouvriers, à Woluwe-lez-Bruxelles.

SOLVAY, Ernest, ancien sénateur, industriel, à Bruxelles.

SOUGNEZ, administrateur de la Société anonyme de garantie pour favoriser la construction de maisons ouvrières dans l'arrondissement de Liége.

SOULET, Narcisse, commissaire de la société anonyme d'habitations ouvrières « La Ruche Famennoise », à Beauraing.

SPAAS, H., secrétaire communal, à Hamont ; administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « Werkmanswoning van 't kanton Achel ».

SPRINGUEL, Armand, industriel, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondisssment de Huy, à Huy.

STAENDAERT, Eugène, avocat, conseiller provincial, à Bruges ; vice-président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Bruges ; juge suppléant au tribunal de première instance ; membre suppléant de la Chambre des représentants.

STAES, Paul, secrétaire de la Banque d'escompte et de comptes-courants ; membre du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de la ville de Liége et des communes limitrophes, à Liége.

STAINIER, Joseph, rentier, à Mont-Saint-Guibert, administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier du canton de Perwez ».

MM.

STÉVART, ARMAND, ingénieur principal honoraire des chemins de fer de l'Etat; professeur à l'université; président du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de la ville de Liége et des communes limitrophes, à Liége.

STEVENS, JEAN, Directeur au ministère de l'Industrie et du Travail, à Bruxelles.

STRADLING, EUG., secrétaire d'œuvres sociales, à Anvers.

STRENGS, FERDINAND, premier commis à l'administration provinciale; secrétaire-trésorier du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Gand, à Gand.

STRIELS, E., secrétaire des sociétés d'habitations ouvrières « De Vlaamsche Heerd » et « De Werkmanswoning », à Anvers.

STROEYMEIJT, père, tailleur, administrateur de la société Coopérative d'Epargne, de Crédit, et de Construction, à Forest.

SYMONS, FERNAND, architecte, président de la Chambre syndicale des architectes de Bruxelles; membre correspondant du Comité de patronage des habitations ouvrières d'Ixelles, à Ixelles.

TACK, PIERRE, ministre d'Etat, ancien ministre des Finances, membre de la Chambre des représentants, président du Conseil d'administration de la Caisse générale d'Epargne et de retraite, à Bruxelles.

TACNIÈRE, V., chef de division à la Caisse générale d'épargne et de retraite, à Bruxelles.

TERWAGNE, RAOUL, banquier, à Liége.

TERWANGNE, GUSTAVE, avocat, membre de la Chambre des représentants; château de la Mostée, à Huy.

THÉRASSE, ingénieur, administrateur de la société d'habitations ouvrières « Saint-Pierre », à La Hestre.

THEWIS, MAXIME, aumônier, à Saint-Germain, par Pepinster.

THIBEAU, EDGARD, architecte, à Liége.

THIÉBAUT, JULES, avocat, à Monceau-sur-Sambre, président du Conseil d'administration de la société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier des cantons de Seneffe et Fontaine-l'Evêque ».

THIELEMANS, J., administrateur-secrétaire de la société coopérative d'habitations à bon marché « L'Union hypothécaire », à Bruxelles.

MM.

THOMAS, Alphonse, président de l'association de secours mutuels « La Lainière » ; secrétaire de la Fédération neutre des sociétés de secours mutuels de Verviers et de l'arrondissement; membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Verviers, à Verviers.

THOMAS, directeur général de l'enregistrement et des domaines, délégué du Ministère des Finances et des Travaux publics, à Bruxelles.

THOMAS, J., secrétaire-trésorier de la société d'habitations ouvrières « Le Foyer du canton de Genappe », à Genappe.

TIBBAUT, Emile, avocat à la cour d'appel de Gand ; membre de la Chambre des représentants ; président de la société anonyme d'habitations ouvrières « Eigen Heerd is goud weerd », à Gand.

'T KINT DE ROODENBEKE (comte), sénateur, président de la Commission permanente des sociétés mutualistes; château d'Oydonck, par Deynze.

TOURNEUR, Louis, négociant, administrateur-délégué de la société anonyme des habitations ouvrières de la Basse-Sambre, à Auvelais.

TRASENSTER, Paul, ingénieur, ancien membre de la Chambre des représentants, à Liége.

TRION, A., greffier, à Anderlecht; président de la société anonyme d'habitations ouvrières « 't Eigen Huis Best », à Anderlecht.

T'SERSTEVENS-TROYE, ancien sénateur, président du Comité de patronage des habitations ouvrières des cantons de Thuin, Beaumont, Chimay, à Marbaix-la-Tour.

ULENS, Robert, avocat, à Grand-Jamine.

VAN BILLOEN, Albert, avocat, secrétaire du directeur général de la Caisse générale d'épargne et de retraite, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de Saint-Gilles, à Bruxelles.

VAN BOXMEER, architecte, trésorier du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Malines, à Malines.

VAN CALOEN (Baron Ernest), Echevin de la ville de Bruges; administrateur des sociétés anonymes d'habitations ouvrières « t'Huis best », et « Brugsche naamlooze maatschappij voor het bouwen van werkmanswoningen », à Bruges.

MM.

VAN CALOEN DE BASSEGHEM, Julien, à Bruges.

VAN DAMME, major du génie en retraite, directeur-gérant de la société anonyme « Eternit » à Haeren, à Bruxelles.

VANDENBROECK, aumônier des sœurs de Notre-Dame, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Malines.

VANDENHOVE, Arthur, négociant, à Anderlecht, administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « 'tEigen huis best » à Anderlecht.

VAN DE PUT, Louis, banquier, président de la société anonyme d'habitations ouvrières de Merxem, Schooten et Deurne, à Anvers.

VAN DER DUSSEN DE KESTERGAT, Hyacinthe, Directeur général au Ministère de l'Intérieur et de l'Instruction publique; président de la société coopérative d'habitations ouvrières « Le Foyer », à Saint-Gilles lez-Bruxelles.

VAN DER REST, E., professeur à l'université libre de Bruxelles, chef du contentieux de la Caisse générale d'épargne et de retraite, à Bruxelles.

VANDERHAEGHEN, Dés., architecte, à Gand.

VANDERHEYDEN, Pierre, architecte à Molenbeek-St-Jean, architecte de la société anonyme d'habitations ouvrières « La Prévoyance Molenbeekoise ».

VANDERMEULEN, J., ingénieur, à Brée ; président de la societé anonyme d'habitations ouvrières « Breeër Krediet-en Bouwmaatschappij voor werksmanswoningen ».

VANDERPERRE, J., architecte ; vice-président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Louvain, à Louvain.

VAN DER STEGEN DE PUTTE (Comte Eugène), propriétaire, au château de Rosée, commissaire de la société anonyme des habitations ouvrières « Crédit ouvrier de l'arrondissement de Philippeville ».

VANDEUREN, Jean, entrepreneur de travaux publics, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières d'Ixelles, à Ixelles.

MM.

VANDEVELDE, sénateur, administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « L'Ouvrier Propriétaire », à Lessines.

VAN GEERT, André, secrétaire de l' « Union des propriétaires », à Gand.

VAN GELDER, F., charpentier, délégué de la société Coopérative d'Epargne, de Crédit et de construction, à Bruxelles, à Uccle.

VANHAELST, Ernest, notaire et bourgmestre, à Zwijndrecht, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Saint-Nicolas, administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « De Vlaamsche Heerd » d'Anvers.

VANHAM, François, bourgmestre, membre du Comité de patronage des habitations onvrières de l'arrondissement de Maeseyck, à Lommel.

VANHAM, Léon, Commissaire de l'arrondissement de Nivelles ; président du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Nivelles.

VAN HAM, Victor, président de la société anonyme d'habitations ouvrières « Ieder zijn huis » à Hal ; industriel, à Buysinghen.

VAN HOEGAERDEN, Paul, ancien député, administrateur de la société d'habitations ouvrières « Maisons ouvrières du sud de Liége », avocat, administrateur du « Crédit général liégeois ».

VAN HOEST, Antoine, président de la société anonyme d'habitations ouvrières « Eigen Dak », à Hasselt.

VAN LANGENDONCK, Louis, architecte et expert d'immeubles, conseiller provincial du Brabant ; secrétaire-adjoint du comité de patronage des habitations ouvrières d'Ixelles, membre du comité de salubrité publique de St-Josse-ten-Noode, à Saint-Josse-ten-Noode.

VAN LANGENHOVE, Louis, industriel, à Bruxelles, membre du conseil de surveillance de la société Vve L. Denaeyer, à Willebroeck.

VANRENTERGHEM, Jean, président de l' « Union des propriétaires », à Gand.

VAN MEENEN, M., Bourgmestre de Saint-Gilles-lez-Bruxelles, vice-président du conseil provincial du Brabant.

VAN OOST, l'Abbé, administrateur-gérant de la société coopérative d'habitations ouvrières « La Saintronnaire », à Saint-Trond.

MM.

VAN OVERBERGH, Cyrille, Directeur général de l'enseignement supérieur, des sciences et lettres au ministère de l'intérieur et de l'instruction publique, à Ixelles.

VAN RUYMBEKE, E., docteur en médecine, président du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de l'arrondissement de Courtrai, à Courtrai.

VAN VRECKEM, Charles, sénateur à Meerbeke-lez-Ninove ; président de la société d'habitations ouvrières « Eigen Woon is schoon » à Meerbeke.

VAN VYVE, Albert, docteur en médecine, président du Comité de patronage des habitations ouvrières d'Anvers-Nord, à Anvers.

VAN WINCKEL, docteur en médecine, administrateur de la société d'habitations ouvrières « De Werkmansheerd van Dendermonde », à Termonde.

VAN ZUYLEN, Gustave, industriel, ingénieur, à Liége.

VARLEZ, avocat, correspondant du Musée social de Paris, président du fonds de chômage de Gand, à Gand.

VELGHE, Oscar, directeur au ministère de l'agriculture ; administrateur de la société d'habitations ouvrières d'Etterbeek ; secrétaire du Bureau permanent de la conférence nationale des sociétés d'habitations ouvrières, à Etterbeek.

VERHAEGEN, P., Vice-président au tribunal de première instance de Bruxelles, à Bruxelles.

VERHAMME-IMPE, Huissier, à Iseghem, administrateur de la Société d'habitations ouvrières « Eigen Huis » à Iseghem.

VERHEES, Chef de division au Ministère de l'Industrie et du Travail, à Bruxelles.

VERTONGEN, Albert, Sous-chef de bureau à la Caisse générale d'Epargne et de Retraite, comptable de la Société anonyme d'habitations ouvrières « L'Epargne du Travailleur », à Vilvorde.

VINCENT, Edgard, Député permanent, à Walcourt ; administrateur de la Société anonyme d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de l'arrondissement de Philippeville ».

VIVROUX, Auguste, Architecte, Inspecteur de la Société anonyme des habitations ouvrières « Crédit immobilier de l'ouvrier », à Verviers, à Verviers.

MM.

VOULOIR, Camille, directeur de brasserie, administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « La maison ouvrière de Saint-Géry », à Houdeng-Goegnies.

VUYLSTEKE, notaire, administrateur de la société anonyme pour l'achat, la vente et la location d'habitations ouvrières, à Courtrai.

WALNIER, ancien conseiller provincial, délégué du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Noode et Evere, à Schaerbeek.

WATILLON, comptable, à Souvret, administrateur de la société d'habitations ouvrières « Crédit ouvrier de Seneffe et Fontaine-l'Evêque ».

WAUTERS, Oswald, notaire, à Liége.

WERY-THIRY, Emile, industriel, chaussée de Bruxelles, à Jumet; administrateur de la société coopérative d'habitations ouvrières « La Building Jumetoise ».

WIELEMANS, Prosper, brasseur; administrateur de la société d'habitations ouvrières « La Famille » à Forest; conseiller communal, à Forest.

WIENER, Sam, avocat, sénateur, à Bruxelles.

WILIQUET, Camille, greffier provincial du Hainaut, à Mons; administrateur-délégué de la société d'habitations ouvrières « L'Ouvrier propriétaire » à Mons.

WILLE, Maurice, avocat à la cour d'appel; secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières de l'arrondissement de Liége, à Liége.

WILMART, Charles, administrateur de la société anonyme d'habitations ouvrières « Le Foyer de l'Ouvrier » à Liége.

WINAND, F., docteur en médecine, à Auvelais.

RAPPORTS

Ire QUESTION

Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitations à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

On désire surtout des faits et des renseignements précis plutôt que des théories. On voudrait constituer le tableau comparatif de l'action de l'État, des provinces, des municipalités ou communes, des bureaux de bienfaisance, hospices et autres corps publics, en vue de multiplier et d'améliorer les logements. Dans ce but, les rapporteurs donneront, *en résumé*, les traits caractéristiques de l'intervention officielle en matière de construction de maisons et de faveurs fiscales ou autres en vue de leur acquisition par la classe laborieuse. Il conviendra d'en faire connaître les résultats moraux, hygiéniques et sociaux en général.

On n'a en vue ici que la multiplication des logements. L'intervention officielle en matière de police et d'hygiène rentre dans d'autres questions.

Une attention toute spéciale doit être consacrée au logement des classes les plus pauvres; il est reconnu que beaucoup a été fait pour l'ouvrier gagnant de bons salaires. On veut signaler l'importance et la difficulté du problème pour la classe la plus misérable.

Ire QUESTION

Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitation à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

Rapport présenté par M. J. Kruseman, juge au Tribunal de 1re Instance d'Amsterdam

C'est à partir de 1850 qu'on a commencé aux Pays-Bas à construire, en concurrence avec les habitations bâties par des entrepreneurs de constructions, des habitations salubres et à bon marché, dans le but unique de l'amélioration de l'habitation ouvrière. Cette œuvre fut entreprise par des sociétés particulières, la commune et l'Etat s'abstenant de toute intervention. Seulement, il y a bien longtemps de cela, quelques bureaux de bienfaisance avaient construits des maisonnettes, destinées pour la plupart aux gens âgés et dépourvus de moyens de subsistance. Généralement ces logis doivent être considérés comme insuffisants au point de vue de l'hygiène moderne.

Ce n'est guère que vers l'an 1875 que commence l'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitations à bon marché. C'est alors que la Commission d'hygiène publique d'Amsterdam publia un rapport sur l'état sanitaire des sous-sols, autrefois employés comme magasins, mais dont un nombre d'environ 5,000 étaient habités. Graduellement le nombre de ces habitations en sous-sol diminue, quoiqu'il en existe encore actuellement une grande quantité dans la capitale. Généralement elles sont très insalubres.

Le conseil municipal hésitait à déclarer ces logements inhabitables, de crainte que leurs habitants ne fussent dans l'impossibilité d'en trouver d'autres. C'est pourquoi le conseil municipal résolut de faire construire d'abord des habitations ouvrières dans un des nouveaux quartiers d'Amsterdam. Avec le concours d'un grand nombre de personnes bienfaisantes, il se fonda une société nommée *Amsterdamsche Vereeniging tot het bouwen van arbeiderswoningen.* On versa un capital de fl. 500,000 pour couvrir les pertes que la Commune pourrait encourir. Ce capital fut placé au taux de 2 1/2 % et l'amortissement se fait par un tirage

au sort. La ville d'Amsterdam donna à la Société le terrain nécessaire, après l'avoir transformé en terrain de construction, ce qui exigea des frais considérables, parce que le sol marécageux d'Amsterdam doit être couvert d'une couche de sable, avant de pouvoir y bâtir des maisons. De plus, la commune avança à la Société un montant de fl. 1,300,000, au taux de 4 1/2 %. Ensuite la Société construisit 774 habitations. L'emprunt remboursé, la commune deviendra seule propriétaire du terrain et des maisons.

Les habitations, construites par la Société, se louent à un loyer variant entre fl. 1.80 et fl. 3.10 par semaine, prix assez élevé pour exclure les classes les plus pauvres.

Pendant les années suivantes, les autorités ne se sont jamais informées, si, par suite de cette augmentation de logements salubres dans le quartier nouveau de la ville, plusieurs de ces habitations en sous-sol étaient abandonnées par les habitants. On n'a pas déclaré de sous-sols inhabitables et nous en étions encore au point de départ, jusqu'au moment où dans ces dernières années on a commencé à prendre des mesures pour faire déloger ceux qui habitaient des sous-sols.

En 1893, la ville d'Arnhem a pris l'initiative en matière d'amélioration des logements. Elle s'y est prise d'une autre manière en adressant au gouvernement une requête, tendant à obtenir une loi spéciale pour l'expropriation d'un quartier insalubre. Cette loi fut votée et le quartier fut exproprié et démoli. Le terrain occupait 21,582 m² et il s'y trouvait 166 maisons. Il n'y avait qu'une surface de 8,070 m², pouvant servir à la construction de nouvelles habitations, le reste étant destiné à la construction de chemins et de places publiques.

De la surface disponible — environ 5,500 m² — furent vendus à une société d'habitations ouvrières, nommé *Openbaar Belang* (l'Intérêt public), moyennant un prix de fl. 3.50 le m². La Société a construit 200 habitations. Le loyer varie entre fl. 1.50 et fl. 3.50 par semaine. D'après le compte-rendu de la Société de l'année 1903, il paraît que les habitations ne peuvent profitablement se louer à un loyer en-dessous de fl. 1.50 par semaine, de sorte que les familles les plus pauvres sont obligées de rester dans les taudis des vieux quartiers d'Arnhem.

La loi du 31 mars 1824, sur les droits de timbre et d'enregistrement permet de réduire à un minimum les dits droits sur des achats d'immeubles, ayant pour but l'utilité publique. Par décret

royal la Société a obtenu cette faveur pour l'achat d'un autre terrain de construction, acquis en 1904. La commune a garanti le payement régulier de l'intérêt d'un emprunt de fl. 75,000, contracté par la Société, pour l'exécution de cette dernière entreprise. Les autres fonds, nécessaires pour la construction des maisons et pour l'achat du terrain exproprié en 1894, ont été versés par des particuliers, sans garantie de la commune. La ville d'Arnhem de son côté s'est chargée de la construction et de l'entretien des chemins dans le nouveau quartier, sans demander de la Société la contribution réglementaire. Au total, la ville d'Arnhem a dépensé pour l'œuvre de l'expropriation et de la construction du nouveau quartier un montant de fl. 250,000 à fonds perdu, somme assez considérable pour une ville d'environ 50,000 habitants.

Par cette série de mesures, la ville d'Arnhem a donné un excellent exemple aux autres communes des Pays-Bas.

La ville de Leiden, aidée par l'initiative privée, a également entamé l'amélioration des habitations ouvrières. Il s'y fonda une société de construction, dont les membres sont des ouvriers, et une autre société, qui opère vis-à-vis de la première comme société de crédit et de surveillance. Cette dernière société s'occupe en même temps de l'amélioration des habitations dans les anciens quartiers de la ville, où plusieurs vieux taudis ont été démolis et remplacés par de nouvelles habitations. En 1894, le conseil municipal garantit l'intérêt à 3 1/2 % sur un emprunt de fl. 100,000 pour faire construire des habitations ouvrières par la Société de construction. En 1898, pour un nouvel emprunt de fl. 100,000, le conseil municipal vota la garantie de l'intérêt à 3 % ; de ce capital il n'y a été placé que fl. 20,000. La Société, qui opère sous le contrôle de la Ville, contracta avec autorisation municipale, une hypothèque de fl. 35,000 sur ses immeubles. Comme pour cette hypothèque le taux s'éleva au-dessus de 3 1/2 %, le conseil municipal lui accorda un subside annuel de fl. 200.

∴

Par la loi de 1901 sur le logement *(Woningwet)*, l'intervention des pouvoirs publics entra dans une nouvelle phase. Le texte de cette loi se trouve, en traduction allemande, dans le Bulletin du Congrès de Dusseldorf (article du Dr J.-W. Jenny Weyerman, page 426-444). Je me bornerai maintenant à indiquer sommairement le contenu de la loi au sujet de la première question du Congrès actuel (paragraphes 7 et 8 de la loi).

Des sociétés particulières, ayant exclusivement pour but l'amélioration du logement, peuvent être agréées par le Gouvernement, sous différentes conditions, stipulées tant par la loi, que par le décret royal, qui tend à l'exécution de la loi. Par un contrôle régulier, que la commune exerce sur la Société, la stricte observation de ces conditions est assurée. Par elles, la Société est aussi empêchée de réaliser pour ses actionnaires un profit au-dessus de 4 % comme intérêt du capital versé.

La loi autorise le conseil communal à exproprier au nom de la Société ou au nom de la commune soit tout un quartier ou bien quelques maisons insalubres. Par l'intermédiaire de la commune une société agréée peut obtenir des avances de l'Etat, afin de construire des habitations ouvrières. Le taux d'intérêt des avances se règle d'après celui de la dette publique. L'amortissement doit s'opérer dans un délai de 50 ans. Conformément à ces principes, l'annuité est fixée à environ 4.1 %.

Une société agréée est autorisée à construire des habitations ouvrières avec l'aide d'un tel emprunt, soit sur un terrain libre, soit sur un terrain exproprié avec démolissement des anciennes maisons. Si une telle entreprise amenait nécessairement une perte, la commune et l'Etat pourraient accorder des subsides permettant de couvrir la perte subie. Cette subvention se donnera en premier lieu en cas d'expropriation d'anciens quartiers; toutefois sans exclure la possibilité de subvention en d'autres cas, la loi ne donnant sur ce point que la règle générale, mentionnée ci-dessus. Généralement la commune paiera une moitié de la subvention et l'Etat paiera l'autre, à moins que la commune ne soit trop grevée par cette obligation ; en ce cas-là c'est l'Etat qui pourra augmenter le montant de sa part.

Quand une avance est accordée, de tout temps la commune est autorisée à reprendre tous les immeubles de la société agréée, moyennant un prix préalablement fixé.

Il n'existe pas de fonds spécial de l'Etat pour couvrir le montant des avances et des subventions, ce montant étant simplement porté au budget de l'Etat.

Il est institué un conseil spécial, nommé par le Gouvernement, chargé de faire rapport sur chaque demande d'avance ou de subvention.

La loi autorise les communes à acheter des terrains pour les transférer ensuite aux sociétés agréées, et aussi à construire

eux-mêmes des habitations. Toutefois le législateur a voulu que les communes s'en tinssent à n'agir qu'en cas de besoin, les sociétés agréées étant appelées en premier lieu à l'exécution de ce travail social. Ce n'est que plus tard, que nous saurons si l'idéal du législateur sera réalisé.

On aura remarqué, que de cette manière la loi cherche en premier lieu d'encourager l'initiative tant privée que communale. Donc il dépendra entièrement des sociétés particulières et des communes de montrer que par l'application de la loi, on arrivera à construire un nombre suffisant d'habitations salubres et à bon marché.

Au Congrès de Dusseldorf on s'est vivement intéressé à la nouvelle loi Néerlandaise. Plusieurs orateurs exprimèrent le vœu de lui voir produire des résultats importants. Au moment où nous en sommes cependant, on n'en saurait encore dire grand'chose, vu que l'exécution définitive de la loi n'a fait que de commencer. D'abord le décret royal, relatif à l'exécution des articles de la loi, se rapportant aux subventions et aux avances, a été reconnu tellement défectueux, que le Ministre de l'intérieur, le Dr Kuyper, se vit obligé de le modifier. C'est pourquoi cette partie de la loi n'est entrée en vigueur que vers la fin de 1903. Puis les autorités communales ont d'abord dû s'occuper du règlement de police sur les habitations, conformément aux prescriptions de la loi. De plus, la condition financière des communes — surtout celle des grandes villes — est loin d'être bonne, par le fait que la législation sur les finances communales laisse actuellement beaucoup à désirer. Il n'est pas étonnant, que dans ces circonstances les communes hésitent à prendre des mesures importantes pour l'assainissement des villes par voie d'expropriation. Pourtant on peut espérer, que des avances et des subventions seront accordées aux sociétés agréées, qui prendront l'initiative. Seulement il ne faut pas s'attendre à voir sous peu de ces expropriations se produire sur une grande échelle, ainsi que les villes anglaises et la ville de Hambourg en ont donné l'exemple, si l'Etat ne couvre pas pour la plus grande part les énormes dépenses que ces entreprises exigent.

En 1903, quand commença l'exécution de la loi, on pouvait se rendre compte de la tâche importante qu'on avait à accomplir, les chiffres du dernier recensement de la population, relatifs à la statistique du logement, étant publiés dans cette même année. Il résulte de ces chiffres que dans les Pays-Bas, sur une population

de 5,104,137 habitants, 1,172,014 personnes ont une habitation, n'ayant qu'une seule pièce. Le nombre de ces habitations à une pièce s'élève à 607,937, dont 1,421 ne sont pas en communication directe avec le plein air. Le nombre des personnes, logées en des habitations à trois pièces au plus, s'élève à 3,601,388, c'est-à-dire 73 °/₀ de la population.

Jusqu'ici quelques sociétés ont été agréées, notamment à Amsterdam, La Haye et Leiden. Prochainement sans doute ce nombre augmentera et alors la grande œuvre de l'amélioration des habitations, avec l'aide des pouvoirs publics, commencera. Déjà quelques demandes d'avances et de subventions ont été présentées aux conseils communaux.

Quant à la construction d'habitations salubres et à bon marché par les communes elles-mêmes, il y a aussi quelques exemples à constater. La ville de Franeker reçut une avance de l'Etat, du montant de fl. 30,000, pour la construction de 20 habitations. Le conseil communal d'Edam a obtenu de l'Etat une avance d'environ fl. 16,000 et un subside annuel de fl. 100, pour la construction de 10 habitations à bon marché à Volendam, petit village de pêcheurs au bord du Zuiderzée. Dans ce cas le subside a été demandé, parce que les familles de pêcheurs, à qui on destine les habitations, sont trop pauvres pour payer entièrement les loyers, qui seraient nécessaires pour couvrir les frais.

On aura remarqué que la loi Néerlandaise diffère en principe de la loi belge, surtout par rapport au sujet des subventions qui peuvent être accordées aussi bien que les avances. On a surtout introduit ce principe, parce qu'on n'a pas voulu se borner à la construction d'habitations salubres sur un terrain libre, mais qu'on a reconnu aussi la nécessité d'améliorer l'habitation par voie d'expropriation d'anciens quartiers de ville.

Au moyen de subventions il devient aussi possible d'améliorer le logement des classes pauvres, qui ne sont pas à même de payer *entièrement* les sommes nécessaires à couvrir les frais de l'achat du terrain et de la construction. Cependant le conseil, chargé d'aviser le Gouvernement, et le Gouvernement lui-même, n'acceptent pas le principe de l'assistance par le logement. On est d'avis, que les plus pauvres, qui sont même hors d'état de payer un minimum de loyer, doivent être aidés directement par l'assistance publique.

Pour ce motif, on a d'abord stipulé que les sociétés agréées ne donneront leurs habitations en loyer qu'aux prix ordinairement payés pour des habitations de ce genre dans le quartier où les nouvelles habitations sont bâties. Il n'en serait seulement pas ainsi pour des locataires qui ont été forcés de quitter leurs demeures par suite des mesures prises, pour l'amélioration du logement et qui, une fois rentrés dans les nouvelles habitations, ne se trouveront pas en état de payer les loyers ci-dessus mentionnés. L'application de ces principes a déjà donné lieu à des discussions et on est loin d'être généralement d'accord sur la justesse de cette méthode. [1]

Donc, la question du logement pour les classes les plus pauvres est actuellement pendante devant les autorités. Cette question paraissant extrêmement difficile et compliquée, le moment n'est pas encore arrivé de pour conclure sur sa solution future par l'effet de la loi. Toutefois, grâce à la loi, on ne pourra plus se soustraire au devoir de l'examiner de plus près et d'essayer de la résoudre.

Amsterdam, 9 juin 1905.

J. KRUSEMAN.

(1) Au moment même, où j'écris ces lignes, j'apprends, qu'une Société a été agréée à Zwolle, sans qu'aucune condition soit stipulée en matière de la fixation des loyers. Or, les fondateurs de cette Société avaient déclaré, qu'elle pourrait payer l'amortissement nécessaire en demandant des loyers plus bas que les loyers ordinairement payés dans le quartier, ceux-là étant excessifs.

Ire QUESTION

Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitations à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

Rapport présenté par M. H. Berle, Architecte, Christiania Norwège.

Mit 12 Zeichnungen (Bl. 1-12).

Der Begriff « die ärmsten Klassen der Bevölkerung » muss den Gedanken am nächsten auf solche Körperarbeiter lenken, welche hingewiesen sind für einen so niedrigen Tageslohn (in Norwegen von Kr. 2,00 (*) per Tag) zu arbeiten, dass diese sich und ihrer oft zahlreichen Familie nur mit der äussersten Vorsicht ihrer Lebensweise das Leben erhalten können, ohne direkte Not der Hunger oder Kälte in mehr oder weniger schlechten Wohnungen zu leiden.

Er ist daher im höchsten Grade berechtigt seitens der Arbeitsgeber oder der verschiedenen Gemeinden diesen gegenüber stüzend hinzu zu treten. Eine in Norwegen neulich errichtete sogenannte Wohnungsbank leistet gegen die Garantie der Gemeinden den ärmsten Klassen der Bevölkerung eine Anleihe um denselben zu einem eigenen Herde zu verhelfen und sie dadurch zum Heimatlanden zu binden. Dieselben erhalten hiermit gesundere und billigere Wohnungen als diese für die normale Hausmiete in den entlegenen Gegenden der Städte gewöhnlich erhalten können. Die Organisation der Wohnungsfrage wird auf verschiedene Weisen, je nachdem die Arbeitstätte frei draussen in der Natur, von einer Stadt entfernt oder in der Nähe einer solchen belegen ist, bewerkstelligt.

Im ersten Falle hängt in Norwegen die ökonomische Lösung der Frage am nächsten davon ab, inwiefern ein Wald mit brauchbarem Bauholz in der Nähe ist, oder ob andere Bauma-

(*) I norw. Krone — ca. Frc. 1.33.

terialien vorhanden, welche dem erwunschten Zwecke dienlich sind. Giebt es nämlich in der Nähe der Arbeitstätte billiger Bauholz aus Fichte oder Kiefer, lieber Fichte, wird man hier in Norwegen z. B. bei Fabrikbetriebe oder Bergbau draussen in der Natur die Wohnungsfrage auf eine in jeder Beziehung vorteilhafte und zweckmässige Weise durch die uralte norwegische Bauart, Blockhäuser lösen können, und hier am liebsten, wenn das Terrain hinreichend und billig genug ist, mit der Form kleiner einstöckiger Einzelwohnungen mit 1 oder 2 Zimmern und Küche mit der Gelegenheit zu späterer Einrichtung einer oder zweier Zimmer auf dem Boden. Dergleichen können in Norwegen bei Benützung von Bauernhandwerkern normal für Kr. 800,00 à 1000,00 mit 1000 M² Boden = ca Kr. 50,00 geliefert werden. Rechnet man 6 Pzt des Gebäudes und 5 Pzt des Bodens, wird die jährliche Miete Kr. 50,50 à 62,50. Die Wasserfrage löst man wie auf dem Lande in Norwegen gewöhnlich durch gemeinsame Quellbrunnen und den Kloakenablauf — wenn nötig — indem man dichte Feldsteinskummen für mehrere Häuser gemeinschaftlich baut. Da eine derartige Bauart indessen z. B. zu mehreren tausenden Familien ein verhältnismässig grosses Areal erfordern wird, muss die Frage gelöst werden, indem man weniger und grössere Blockhäuser für eine grössere Anzahl Familien in jedem Hause baut.

In Norwegen hat man einstöckige Blockhäuser für 4 Wohnungen à 1 Zimmer und Küche angewendet, den von Herrn Fried. Krupp im Jahre 1872 an der Kaupenstrasse zu Essen aufgeführten, später abgebrochenen Barackenbauen gleich, aber mit etwas mehr Raum (das Zimmer 4,50 M. × 6,00 M. und die Küche 4,50 M. × 4.50 M.) angeordnet.

Ein solches Gebäude wird ca 19,00 M. lang und ca 11,00 M. breit = 209 M² und kann dieses bei der Benützung von Bauernhandwerkern für ca Kr. 5000,00 mit 2000 M² Boden à Kr. 50,00 pr 1000 M² = Kr. 100,00 = Kr. 5100,00 fertig eingerichtet geliefert werden.

Rechnet man 6 Pzt des Gebäudes und 5 Pzt des Bodens wird die järliche Miete Kr. 305,00 oder ca Kr. 76,00 pr Wohnung. Bei einer grösseren Fabrikanlage in Norwegen sind dergleichen Gebäude von 8 Cm. Planken, in- und auswendig getäfelt und mit Kellerraum unter jeder Küche gänzlich fertig mit Herd, Ofen und Mahlen für Kr. 6500,00 ausgeführt worden. Die järhliche Miete wird in dem Falle Kr. 99,00 per Wohnung.

Wegen der Feuergefahr ist die Bewohnung in mehr als 2 Etagen in Holzgebäuden nicht zu empfehlen und ist dieses auch in der Nähe norwegischer Städte verboten. Ein zweistöckiges Blockhaus, ca 22,00 M. lang und 11,00 M. breit = 242 M² wird für 4 Wohnungen à 1 Zimmer und Küche und 4 Wohnungen à 2 Zimmer und Küche mit 3 Treppenräumen Platz geben. Dasselbe wird bei der Benützung von Bauernhandwerkern für ca. Kr. 9000,00 mit 3000 M² Boden à Kr. 50,00 pr. 1000 M² = Kr. 150,00 = Kr. 9150,00 fertig geliefert werden können. Rechnet man wie früher 6 Pzt. von 9000,00 und 5 Pzt. von 150,00, wird die järliche Miete Kr. 547,50 oder Kr. 61,00 für 1 Zimmer und Küche und Kr. 76,00 für 2 Zimmer und Küche. Die kleinen Einzelwohnungen sind, wie zu ersehen ist, auch in ökonomischer Hinzicht vorzüziehn. Ausserdem sind dieselben selbstverständlich gesùnder ùnd gegen ansteckende Krankheiten leichter zù isolieren ùnd geben jeder Familie ein heimisches Gefühl, das bindet ùnd gegen die Emigrationslùst wirkt.

Ein derartiges kleines Gebäude wird mit der Zeit gern mit kleinen Abschlägen eingelöst und wird also jedem Heim und Besitz. Ein ganzes Dorf solcher kleinen Blockhäuser erhält bei guter Regulierung und bei Variation der Farben ein sehr ansprechendes Totalgepräge. Man sorgt gern dafür, dass auf dem Orte ein Handelshaus für alle nötigen Artikel errichtet wird, und vom Arbeitsherrn oder mittels Zusammenschiessens werden ein Versammlungssaal und eine Kapelle mit geordneten Kirschenverhältnissen herbeigeschafft, wodurch ein derartiges Dorf sich nach und nach als eine selbstätidige Gemeinde fühlt. Innerhalb des Kreises der Arbeiter bildet man gern eine Musikbande, welche gegen kleine Abgaben das Dasein der Arbeiter erhellt, und durch eine verständnisvolle Leitung des Ganzen werden die Arbeiter zu ihrem Heim und dadurch zu ihrem Lande gebunden. In der Nähe der Städte oder in denselben stellt sich die Wohnungsfrage weniger gunstig. Wo das Gesetz über die Verplichtùng aus Steinen zu bauen befolgt werden muss, ist es einem abgeschnitten aus Holz zu bauen, und man muss zu den ca. 10 Pzt. teueren Mauergebäuden übergehen. Die Kosten des Bodens spielen auch hier eine grössere Rolle, so das man, um in das Bauunternehmen Billanz zù bringen, soweit wie das Gesetz erlaubt in die Höhe bauen müss. Die Baùgesetze norwegischer Städte enthalten für die Anzahl der Familien auf jeder Matrikulnummer keine Grenze, sondern dagegen in den verschiedenen Zonen eine Grenze

bestimmter Höhen und Anzahl Etagen, also in Kristiania in der inneren Zone (dem Geschäftstriche) 5 Etagen und in der äusseren Zone, welche bis an das Weichbild der Stadt reicht, 4 Etagen.

Die Baugesetze aller norwegischen Städte enthalten die Bestimmung, dass alle Wohnzimmer in der 2 Etage und höher in einem Gebäude grösseren Areals als 120 m² ungehinderten Zugang zu 2 Treppen haben sollen, wovon in 4-stöckigen Gebäuden oder darüber die eine feuerfest sein muss.

Dieze Bestimmung scheint bei der ersten Betrachtung billige Kleinwohnungen für die ärmsten Klassen der Bevölkerung unmöglich zu machen. Not ist indessen die Mutter der Erfindung, und die Bestimmung hat in Norwegen zu verschiedenen Lösungen angespornt :

1) Die Anwendung schmaler Nottreppen, welche nicht täglich benutzt werden und daher auch kein stetes Reinmachen erfordern (cfr. Blatt 9, 10 und 11).

2) Die Anwendung von ca 0.80 M. breiten Notbalkonen an der Rückseite des Gebäudes, welche falls Feüer jedem Wohnzimmer zu 2 Treppen Zugang geben, und also den Bewohnern eine wichtige Sicherheit leisten (cfr. Blatt 1-8).

Dieses Prinzip scheint in Norwegen mit unseren Schneeverhältnissen vorteilhafter als.

3. die Anwendnng dergleichen, aber etwas breiteren Balkonen, allein zum täglichen Gebrauch (cfr. Blatt 12), welche passiert werden müssen um von einzelnen Treppen nach jeder Wohnung kommen zu können. In Ländern mit weniger strengem Winterklima wird man finden, dass dieses letzte Prinzip für Arbeiterwohnungen für den ärmsten Teil der Bevolkerung bedeutende ökonomische Vorteile darbietet, indem in jeder Matrikulnummer nur 2 bis 3 Treppen also erfordert werden, dass keine Wohnung eine grössere Entfernung von einer Treppe als 15,00 M. erhält, während das Prinzip mit Notbalkonen für alle zwei Wohnungen wenigstens 1 Treppe erfordert. Der Plan auf Blatt 12 ist für kleine und arme Familien berechnet und ist daher hauptsächlich mit Wohnungen auf ein Zimmer und Küche, nur einzelne wegen der Form des Bauplatzes auf 2 Zimmer und Küche eingeteilt. Man erreicht hier eine grosse Anzahl Wohnungen in bis 4 Etagen, und an jedes Ende des Gebäudes wird, ohne Verbindung mit dem inneren Gebäude nur mit dem Balkonen

jeder Etage eine feuerfeste Treppe angebracht, und diese werden aus Beton oder Monierkonstruktionen ausgeführt.

Alle Wohnungen erhalten nach diesem Prinzip ihre Küchen hinten heraus und die Zimmer zur Strasse. Man hat zu durchgehendem Auslüften leicht Gelegenheit, und die Hausflüren erhalten direktes Licht und Luft. Er ist von grosser hygieinischer Bedeutung, dass eine so kleine Wohnung die beiden Räume zusammen hangend haben, und dass die Hausflur ohne Rücksicht auf die Bewohnungsräume ausgelüftet werden kann. Dieses Prinzip ist in der letzteren Zeit in Grossbrittanien öfters angewandt worden und verdient wahrlich Aufmerksamkeit. Dasselbe ist von Alters her in norwegischen Holzgebäuden besonders oft angewandt worden, und die « Kühlfluren » (Svalgang) nach dem Hofe zu gaben oft interessante Interieure.

Um zum ersten Prinzip mit der Anwendung von Nottreppen zurückzukommen, möchte ich ein Beispiel von Kristiania (cfr-Blatt 11) näher erwähnen. Das hineingebaute Gebäude muss für Wohnzimmer nach Hinten eine Entferung vom Nebengebäude demzelben gegenüber — der Strassenbreite — von 20 M. haben oder mit Dispensation davon, falls auf dem Nebenbesitze auf dieselbe Weise so gebaut wird, dass die Hofplätze zusammenstossen und zusammen die Strassenbreite ausmachen (cfr. Frage IV). Dieses ist z. B. auf Blatt 11 nicht der Fall, und der Baugrund hat daher ein grösseres Areal als nötig, wenn man es mit dem Nebenbesitzer so arrangiert hätte, wie aben erwähnt. Das Grundareal incl. 1/2 Strassenbreite = 1278 M² à Kr. 4,00 = Kr. 5112,00, 396 M² Bebauüng in 4 Etagen à Kr. 165,00 pr M² = Kr. 65340,00. 5 Pzt von Kr. 5112,00 + 7 Pzt von Kr. 65340,00 = Kr. 4828,10 in jährlicher Miete, was zu ca Kr. 140,00 für 1 Zimmer und Küche jährlich und ca 185,00 für 2 Zimmer und Küche giebt, indem man 24 Wohnungen à 1 Zimmer und Küche und 8 à 2 Zimmer und Küche hat.

Zum Vergleich der Hausmiete älterer und neugebauter Arbeiterwohnungen in Kristiania wird folgendes pr M³ bewohnten Raum ausgerechnet angeführt :

Wohnungen aus 1 Zimmer und Küche bestehend :

in älteren Wohnungen Kr. 2,52 pr M³ ;

in neuen » Kr. 1,92 » »

Wohnungen aus 2 Zimmern und Küche bestehend :

in älteren Wohnungen Kr. 2,40 pr M^3 ;

in neuen » Kr. 1,92 » »

Es wird indessen bemerkt, dass die Etagenhöhe der älteren Holzhäuser gewöhnlich sehr klein, ca 2,00 M. à 2,20 M. ist, während dieselbe in neuen Häusern nach dem Gesetze nie unter 2,50 M. und gewöhnlich 3,00 M. à 3,20 M. ist.

H. Berle.

Ire QUESTION

Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitations à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

Rapport présenté par M. Léon Kauffman, Conseiller de Gouvernement, à Luxembourg.

Au Congrès de Dusseldorf, l'un des rapporteurs qui ont touché la question de l'intervention de l'Etat, des communes et des établissements publics, a résumé l'impression générale se dégageant des discussions relatives au principe de la coopération des pouvoirs publics, en déclarant que ce qu'il y avait de plus remarquable dans ces débats, c'est qu'on ne demandait plus si l'Etat ou la commune doivent intervenir, mais qu'on se bornait à discuter les moyens d'intervention des pouvoirs et la manière dont cette collaboration officielle peut ou doit se manifester.

De même, les explications qui accompagnent l'énoncé de la première question qui figure au programme du Congrès de Liége, semblent reléguer au second rang les dissertations théoriques et partir de ce point de vue que, le principe de l'action de l'Etat étant admis, il y a lieu de rechercher les voies et, moyens les plus recommandables.

Le but du présent rapport est de montrer de quelle façon la réalisation de cette tâche est projetée dans le Grand-Duché-de-Luxembourg, où les organes publics n'entendent pas se soustraire au devoir moral qui leur incombe dans la solution d'un problème qui se présente dans le Luxembourg, comme dans tous les pays à industrie développée.

Suivant l'exemple donné en 1889 par la Belgique et en 1894, par la France, le Gouvernement luxembourgeois a élaboré, il y a quelques années, un projet de loi qui devait, dans les grandes lignes, consacrer les principes inscrits dans les législations belge et française et qui prévoyait, tout comme celles-ci, le concours de la Caisse d'épargne de l'Etat, dont les fonds devaient, dans une

mesure très large, être mis à la disposition des constructeurs de petits logements.

Cependant, comme l'élaboration du projet fut suivie de près, en 1900 et 1901, de la réorganisation de la Caisse d'épargne et de la création d'un établissement de crédit foncier placé sous l'autorité du Gouvernement et administré pour le compte et sous la garantie de l'Etat par la même direction que celle de la Caisse d'épargne, on a voulu, par une expérience de plusieurs années, voir si les réformes de 1900 et 1901 ne permettraient pas d'améliorer le système du premier projet qui, à l'exemple des législations étrangères sur la matière, ne prévoyait pas les avances directes à faire par la Caisse d'épargne, sans intermédiaire, aux particuliers qui ont l'intention de construire ou d'acheter une habitation. D'après l'idée primitivement conçue, tous ces prêts devaient se faire par l'entremise de sociétés de crédit qui seraient en relations directes avec la Caisse d'épargne dont elles recevraient les fonds, pour les transmettre ensuite à leurs clients. On s'était dit qu'il serait difficile à la Caisse d'épargne d'opérer les recettes mensuelles ou hebdomadaires des sommes à verser par l'acquéreur des fonds ; que la Caisse d'épargne n'était pas en situation de surveiller la construction des maisons et de prendre avec ses débiteurs les mesures nécessaires pour les obliger à remplir exactement leurs engagements ; qu'en cas d'inexécution de ces engagements, la Caisse devrait procéder à l'expropriation, tandis qu'un intermédiaire pourrait mieux apprécier les raisons causant les retards dans l'observation des délais de paiement et en prendre motif pour accorder des sursis.

L'expérience acquise depuis la naissance du Crédit foncier, a prouvé que ces inconvénients sont loin d'exister au même degré dans un pays de dimensions restreintes et que des opérations et une surveillance, impossibles en France et en Belgique, sont au contraire très réalisables dans le Grand-Duché. Déjà aujourd'hui, une partie des affaires traitées annuellement par le Crédit foncier rentrent dans le cadre de celles prévues par le projet concernant le logement ouvrier.

Les relations directes entre la Caisse d'épargne et l'emprunteur auront cet avantage très appréciable que le taux de l'intérêt de ces prêts faits sans intermédiaire sera bien plus réduit que celui à porter en compte par les sociétés de crédit, qui devront forcément augmenter l'intérêt à payer par elles à la Caisse

d'épargne, des dépenses que leur occasionnera leur administration, les sommes à verser au fonds de réserve etc. On espère pouvoir arriver ainsi à prêter aux particuliers au taux de 3 % à 3 1/4 %.

Durant les années 1901 à 1904 inclusivement, cet établissement a consenti 105 prêts amortissables d'une valeur individuelle de 1,000 à 3,000 francs et atteignant un total en capital de fr. 232.550. Il est à remarquer que, d'aprés les dispositions actuellement en vigueur, le Crédit foncier ne peut faire des prêts inférieurs à 1,000 fr., ni aller au-delà de la moitié de la valeur des propriétés bâties. Ces restrictions ainsi que les chiffres proportionnellement élevés des frais qui grévent les petites affaires n'ont pas permis de faire droit à de trés nombreuses demandes émanant principalement de travailleurs manuels. Il est permis d'en conclure que les faveurs à décréter exerceront, sous ce rapport, une influence des plus salutaires et imprimeront une poussée trés vigoureuse au mouvement dirigé vers la petite propriété.

Toutes ces considérations ont déterminé le Gouvernement à proposer, dans un projet de loi remanié et soumis à la Chambre des Députés à la date du 5 novembre 1904, l'adoption du principe des avances directes aux particuliers. Augmenter les chances de crédit, faciliter à l'ouvrier, à l'artisan, à l'employé qui veut se rendre propriétaire d'une habitation lui appartenant en propre, la réalisation de ce but, en adjoignant aux organes visés par le rédacteur du premier projet une institution publique qui est toute prête à mettre au service des catégories de personnes qui viennent d'être citées, sa coopération immédiate, ce sera une garantie de plus en faveur de la prorogation et du développement du logement populaire.

Il n'est, en effet, pas question de supplanter les sociétés de crédit ou de construction, il s'agit uniquement de leur adjoindre un allié, car, malgré les avantages que présentent les avances directes faites par la Caisse d'épargne, il n'est pas à méconnaître que cet établissement ne pourra pas s'occuper de la construction même de maison. Ce côté du problème qui consiste à procurer des logements salubres et à bon marché à des personnes qui ne peuvent pas devenir propriétaires ou qui n'entrevoient cette possibilité que dans un avenir lointain, serait donc complètement négligé. Il faut, par conséquent, prévoir les avances de la caisse à des sociétés de construction ou aux communes qui veulent se charger de ce soin.

Ensuite, les sociétés de crédit qui ont pour but de transmettre les fonds avancés par la Caisse d'épargne aux particuliers qui ont l'intention de construire, d'acheter ou de rembourser les dettes hypothécaires dont ils voudraient se libérer, ne perdent pas non plus toute raison d'être. Les auteurs du projet ont considéré que le caractère de ces sociétés qui n'ont pas en vue le lucre et qui se composent exclusivement de personnes bien intentionnées qui consentent à mettre une partie de leur fortune au service de l'œuvre de l'habitation à bon marché, constitue une garantie sérieuse pour les petits propriétaires, en ce sens que l'exécution de leurs engagements pourra leur être facilitée par des arrangements à faire avec la société (p. ex. délais à accorder, libération par acomptes, etc.). Une telle société sera plus aisément en mesure de faire de ces concessions qu'une institution publique qui pourrait être portée à traiter les affaires sur une base administrative. Les sociétés de crédit présentent cet autre avantage que leur rôle ne se borne pas à résoudre la question du crédit; leur tâche est bien plus étendue, et elles s'inspirent de cette idée que l'ouvrier, l'employé, a au moins autant besoin de conseils que d'argent. Aussi, généralement, on communique aux futurs propriétaires des plans et des devis pour leur donner une idée de leur futur home, on leur donne des indications, on va même jusqu'à les guider dans l'exécution des travaux.

Enfin, il pourra arriver que les prêts à concéder directement par la Caisse d'épargne doivent se limiter à un maximum (peut-être huit dixièmes) qui ne satisfait pas intégralement les besoins de crédit de la personne qui veut bâtir ou acheter; dans ce cas, la société de crédit pourra encore utilement intervenir en complétant, par exemple, les neuf dixièmes du capital nécessaire.

Les avantages que présentent les deux systèmes, celui des avances directes par la Caisse d'épargne et celui des prêts faits par l'intermédiaire des sociétés de crédit, semblent militer en faveur de l'adoption conjointe de ces deux systèmes.

La Caisse d'épargne interviendra donc de deux façons: 1° elle fournira aux sociétés de construction et aux communes et établissements publics et de bienfaisance les fonds nécessaires pour la construction et l'achat de maisons, elle procurera aux sociétés de crédit les sommes dont celles-ci ont besoin pour satisfaire ceux qui préfèrent s'adresser à ces institutions; 2° elle pourra aussi entrer en relations directes avec les amateurs, en leur faisant

l'avance dont ils auront besoin et cela sans recours à un intermédiaire.

La nouvelle tâche sociale qu'assumera la Caisse d'épargne, sera accomplie par un service spécial dénommé « Service des habitations à bon marché » et dont la gestion et la comptabilité seront distinctes de celles du service général de la Caisse d'épargne. Les frais d'administration seront à la charge de l'Etat.

Afin de renforcer l'action bienfaisante que l'institution de cet organe ne manquera pas d'exercer sur la propagation du logement populaire et, surtout, afin de venir en aide aux personnes qui ont le plus besoin d'être secourues, à celles qui appartiennent, ainsi que le dit le programme du Congrès, aux classes les plus misérables, on a songé que l'Etat ferait un usage bien compris des deniers publics en en affectant une partie (1) au soulagement des misères de ceux qui sont en lutte continuelle avec les difficultés de la vie.

Ces deniers ainsi que les subventions et dotations qui pourront provenir d'autres sources, sont destinés à constituer un « fonds des habitations à bon marché » lequel sera géré par un service spécial à adjoindre à la Caisse d'épargne et qui sera appliqué, suivant les dispositions d'un règlement à prendre, soit au paiement d'une partie des frais d'acte (principalement les honoraires du notaire), ou des dépenses occasionnées par l'instruction des demandes, soit à l'acquittement d'une fraction des intérêts des prêts ou de l'amortissement, d'une partie de la prime de l'assurance mixte, etc. Nous voyons fonctionner une institution analogue dans le duché de Saxe-Meiningen. Dans ce pays, le fonds sert généralement à fournir, à un intérêt très bas (2, 5 %) les deniers qui ne sont garantis que par une hypothèque seconde en rang; généralement, l'établissement d'assurance contre l'invalidité avance, dans ce pays, la première moitié du capital, et le fonds public, les 35 % qui suivent.

Parmi les autres établissements publics qui sont appelés à fournir une collaboration financière, je citerai l'association d'assurance contre les accidents qui peut être autorisée par le Gouvernement à placer la moitié au plus de son avoir social en prêts hypothécaires qui devront particulièrement favoriser la création d'habitations à bon marché.

(1) Des crédits importants figureront dans les budgets annuels.



Le projet prévoit ensuite, tout comme les lois belge et française, le concours des communes et des hospices et bureaux de bienfaisance, appelant ainsi au service de l'œuvre de l'habitation ouvrière tous les facteurs qui peuvent être en situation de prêter une aide efficace.

Les conditions auxquelles les prêts à faire sont subordonnés dans le chef des personnes qui en bénéficieront, sont les suivantes:

1° Il faut d'abord que ces personnes vivent principalement de leur travail ou de leur salaire ; le projet cite, à titre d'exemple, les ouvriers, les artisans, les petits cultivateurs et employés.

2° Elles ne doivent pas déjà être propriétaires d'une maison ;

3° Ni figurer sur les rôles des contributions directes de l'Etat pour une somme excédant un certain chiffre qui varie suivant qu'il s'agit de l'imposition du chef de salaires, gages, traitements ou du chef d'immeubles autres que la maison objet du prêt, ou du chef de revenus de capitaux.

Les sociétés de crédit ou de construction ne jouiront de la faveur des prêts à faire par la Caisse d'épargne ni des exonérations à concéder et dont il sera parlé ci-après, que si leurs statuts limitent le dividende annuel à un chiffre maximum.

Tel est, dans ses grands traits, le système financier sur lequel repose le projet luxembourgeois.

On aura remarqué que les patrons n'y sont pas nommément visés, mais il est à admettre que la loi à venir, loin d'écarter nos industriels, stimulera le zèle de ceux qui ont besoin d'être encouragés et maintiendra dans la bonne voie ceux qui n'ont pas attendu l'appel du législateur, pour travailler au bien-être physique de leurs ouvriers. Les résultats obtenus à ce jour ne sont pas absolument à dédaigner. C'est surtout dans le canton d'Esch sur l'Alzette, qui possède à peu près la moitié de la population ouvrière du Grand-Duché, que les effets de l'intervention patronale sont assez remarquables. Sur environ 12,000 ouvriers de la grande et de la moyenne industrie, nous pouvons enregistrer 236 maisons avec 561 logements de 2 à 5 pièces chacun et dont le loyer mensuel varie généralement, suivant les localités et le nombre des pièces, de 7 à 25 francs. Plusieurs patrons ont également songé à leurs ouvriers célibataires et ont érigé des constructions renfermant des cuisines, des réfectoires et des dortoirs ; 400 ouvriers trouvent ainsi un abri qui ne leur coûte rien ou qui est mis à leur disposition pour une redevance mensuelle qui n'excède pas frs 3,75.

Pour la partie restante du pays, on peut notamment citer l'exemple d'un patron occupant de 125 à 150 ouvriers, qui a réussi à rendre une vingtaine de familles ouvrières propriétaires de maisons construites soit par l'industriel, soit par l'ouvrier lui-même, au moyen des avances faites par le patron.

Ces résultats autorisent, semble-t-il, la conclusion qu'il y a là des initiatives auxquelles le projet ne peut manquer d'inspirer une nouvelle vigueur, en engageant les industriels à entrer dans les sociétés de construction à créer, ou à encourager de leurs capitaux ces mêmes sociétés ou les sociétés de crédit.

A côté des avantages de crédit que le système exposé ci-dessus entend consacrer, on veut accorder un certain nombre de faveurs fiscales qui se traduisent en exemptions et réductions des droits de timbre et d'enregistrement et en exemption de l'impôt foncier.

L'*exemption* des droits de timbre et d'enregistrement devra s'appliquer :

a) Aux actes et procès-verbaux portant formation, modification ou dissolution des sociétés de crédit ou de construction ;

b) Aux actes sous signature privée et aux registres qui concernent exclusivement l'administration sociale, aux procurations données par les associés pour leurs relations avec la société ;

c) Aux actes, écrits et titres destinés à être produits à l'appui d'une demande d'emprunt adressée soit à la caisse d'épargne, service des habitations à bon marché, soit à une société de crédit ou nécessités par l'instruction de ces demandes ; les droits d'hypothèque et de greffe ne sont pas non plus perçus pour ces actes.

d) Aux ouvertures de crédit et aux actes de prêt consentis par la caisse d'épargne ou une société de crédit, aux inscriptions hypothécaires qul s'y rapportent.

L'exemption du seul droit de timbre est encore prise en vue pour les extraits, copies ou expéditions des actes et procès-verbaux mentionnés ci-dessus sub *a*. Ces mêmes pièces sont dispensées de tous droits et émoluments de greffe.

Une *réduction* de 50 % des droits d'enregistrement et de transcription qui se réduisent ainsi respectivement à 1% et à 0,25%, doit être consentie pour les ventes et adjudications qui ont pour objet des habitations à bon marché et dans lesquelles figurent comme acheteurs soit les personnes qualifiées par l'article premier du projet (personnes vivant principalement de leur travail ou de leur salaire, tels que les ouvriers, artisans, petits cultivateurs ou

employés), soit les sociétés de construction, d'achat, de vente ou de location d'habitations à bon marché, soit les administrations publiques. Si la vente faite à un particulier a pour objet un terrain destiné à la construction d'une maison, celle-ci doit être achevée dans un délai de deux ans à compter de la date de l'acte.

Enfin, une dernière faveur fiscale consiste dans le dégrèvement de l'impôt foncier des habitations dont le revenu cadastral n'excède pas :

60 francs dans les communes de moins de 3,000 habitants ;

75 francs dans les communes de plus de 3,000 et de moins de 10,000 habitants ;

90 francs dans les communes de plus de 10,000 habitants, si le propriétaire appartient à l'une des classes de personnes qui viennent d'être indiquées.

Cette exemption n'a cependant pas lieu de plein-droit, il faut qu'il intervienne une décision du Gouvernement qui la décrète et qui ne peut être favorable :

1° aux assujettis qui n'habitent pas eux-mêmes ou dont la famille n'habite pas la maison en question ;

2° à ceux qui louent ou cèdent une partie de leur habitation soit à plus d'un sous-occupant, soit pour l'exercice d'un débit de boissons alcooliques ;

3° à ceux qui cultivent soit comme propriétaire ou usufruitier, soit comme fermier un ensemble de terres dont le revenu cadastral dépasse 125 francs ;

4° à ceux qui sont portés sur les rôles des contributions directes de l'Etat soit du chef d'autres immeubles que de la maison, soit du chef de revenus de capitaux, soit des deux chefs réunis, pour un impôt total de 10 francs ou plus.

A l'exemple de ce qui se pratique ailleurs, le projet entend également consacrer le système de l'assurance mixte sur la vie qui a donné d'excellents résultats partout où il a été introduit et qui a permis de tourner une des plus sérieuses difficultés qu'a rencontrées le problème de la maison ouvrière. Ces opérations pourront être faites directement par la Caisse d'épargne même, comme cela se pratique auprès de la Caisse générale d'épargne et de retraite du Royaume de Belgique ; elles pourront aussi se faire par l'intermédiaire des sociétés d'assurance sur la vie qui sont autorisées à étendre leur sphère d'action sur le Grand-Duché. On s'est décidé pour ce double système parce qu'on ne peut prévoir si

le nombre des affaires sera suffisamment élevé et si le risque de l'assurance se répartira sur le nombre voulu de têtes pour permettre à la Caisse dépargne d'assumer directement la charge de l'assureur.

Comme on le voit, le projet luxembourgeois se place sur le pied d'une large intervention de l'Etat et des organes qui revêtent un caractère public. Sans exclure l'initiative privée qu'il encourage au contraire et dont il appelle le concours, il veut cependant que, même dans l'hypothèse où les efforts qu'on est en droit d'en attendre ne correspondraient pas aux besoins et aux appels des petits qui désirent se faire propriétaires de leur habitation, ces personnes trouvent l'encouragement et l'appui qui leur sont indispensables auprès des facteurs publics. Loin de paraliser l'énergie du particulier, il la stimulera et la dirigera vers la réalisation du grand but humanitaire et social qui a inspiré ses auteurs.

L. KAUFFMAN.

I[re] QUESTION

Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitations à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

Kritik der Formen des Eingreifens der öffentlichen Gewalten in die Wohnungsfrage, insbesondere, soweit die Wohnungen der ganz Unbemittelten in Betracht kommen.

Rapport présenté par M. le Professeur D[r] H. Albrecht,
Gross-Lichterfelde, à Berlin.

Die Frage des Eingreifens der öffentlichen Gewalten (des Staates, der Gemeinden und sonstigen öffentlichen Körperschaften) in die Wohnungsfrage zieht sich wie ein roter Faden durch die Erörterungen über die Wohnungsfrage überhaupt, wie sie seit nunmehr zwei Dezennien auf nationalen und internationalen Kongressen gepflogen werden. Hier wie da haben sich in der Beurteilung der Frage bemerkenswerte Wandlungen vollzogen. Während noch auf dem Pariser internationalen Wohnungskongresse des Jahres 1900 die Zahl derer fast die Mehrheit bildete, die jedes Eingreifen der öffentlichen Gewalt in das Spiel der freien Kräfte auf diesem Gebiete abzulehnen geneigt waren, konnte zwei Jahre später in Düsseldorf als Schlussergebnis der Verhandlungen über den gleichen Gegenstand die Tatsache festgestellt werden (1), dass nicht mehr gefragt wird : soll der Staat einschreiten ? soll die Gemeinde einschreiten ? ist es zu gestatten, dass die öffentliche Gewalt sich mit diesen eigentlich privaten Verhältnissen befasst ? sondern dass nur noch gefragt wird : *wie* soll eingeschritten werden ? *was* soll der Staat machen ? *in welcher Weise* können die Gemeinden, kann der Staat mitwirken ? Und kaum ein Einziger von den zahlreichen Vertretern der verschiedensten Nationen befand sich mit dem Redner im Widerspruche, der den Wunsch aussprach, dass der Arzt, der Staat, der mit seiner festen

(1) Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongress, Düsseldorf 1902. Berlin, Carl Heymanns Verlag, 1902. S. 744.



Hand, dem scharfen Messer eingreifen muss, *nicht zu spät* berufen werde, nicht zu einer Zeit, wo schon so viel versehen ist, dass keine Hoffnung mehr besteht, den Patienten noch wieder zum Gesunden zu bringen.

Nicht anders gestaltet sich das Bild, wenn wir die Wandlung der Anschauungen verfolgen, wie sie sich unter den Vertretern der Wohnungsreformbestrebungen in den einzelnen Ländern, insbesondere in Deutschland vollzogen hat. Während noch vor etwa 20 Jahren, als der Verein für Sozialpolitik zum ersten Male in eine grundsätzliche Erörterung der wirtschaftlichen Folgen der Wohnungsnot eintrat, die Möglichkeit eines Eingreifens der öffentlichen Gewalten in die Wohnungsfrage allseitig weit von der Hand gewiesen wurde, haben sich die Meinungen inzwischen dahin geklärt, dass, abgesehen von gewissen Interessentenkreisen, alle diejenigen, die sich mit der Wohnungsfrage beschäftigen, glauben des Eingreifens, und zwar des baldigen und energischen Eingreifens von Staat und Gemeinde nicht mehr entraten zu können, wenn wir nicht in Zustände verfallen sollen, die geradezu als ein nationales Unglück angesehen werden müssen. Mag auch, wie sich neuerdings Pohle (1) nachzuweisen bemüht hat, relativ eine gewisse Hebung des Wohnungsstandard gegen früher eingetreten sein, so haben wir uns doch mit der Tatsache abzufinden, dass weite Kreise der weniger bemittelten Bevölkerung in Deutschland ihr Wohnungsbedürfnis nur mit einem Kostenaufwande befriedigen können, der in einem schreienden Missverhältnisse zu ihrem Einkommen steht, und dass die bisherige privatwirtschaftliche Entwickelung diesen immer weiter um sich greifenden Missstand nicht hat beseitigen können.

Bei diesem Stande der Dinge betrachte ich es nicht als meine Aufgabe. hier nochmals in die prinzipielle Frörterung der Frage einzutreten: ist das Eingreifen von Staat und Gemeinde in die Wohnungsfrage eine Notwendigkeit? Diese Frage ist durch die Diskussionen der früheren Kongresse für die grosse Mehrzahl derer, die zu dieser ansehnlichen Versammlung zusammengekommen sind, im bejahenden Sinne erledigt, und ich würde nur oft Gesagtes wiederholen, wollte icht nochmals in die Beweisführung für die supponierte Notwendigkeit eintreten. Es liegt mir vielmehr ob, anknüpfend an das Schlussresumèe des Referenten zu dieser Frage auf dem Düsseldorfer Kongresse, die Frage des

---

(1) L. Pohle, Die neuere Entwickelung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland. Göttingen, Vandenhoeck u. Ruprecht, 1905.



wie ? zu erörtern, d. h. in eine Kritik der Massnahmen einzutreten, die ergriffen worden sind, um durch öffentliches Einschreiten eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse herbeizuführen. Aber auch in dieser Beziehung haben mir die bei früheren Gelegenheiten gepflogenen Verhandlungen Manches vorweggenommen. Inbesondere hat vor zwei Jahren auf dem XI. internationalen Kongresse für Hygiene und Demographie. Brüssel, 2.-8. September 1903, die gleiche Frage wiederum zur Diskussion gestanden, und ich selbst habe in einem dem Kongress erstatteten schriftlichen Referat (1) alles das zusammengefasst, was in Deutschland bis dahin auf dem Wege der öffentlichen Intervention in der Wohnungsfrage erreicht ist, und daraus die Schlussfolgerungen für ein weiteres Vorgehen auf diesem Gebiete gezogen. Ich darf daher im wesentlichen auf dieses Referat verweisen und beschränke mich, um Wiederholungen zu vermeiden, auf ein kurzes Resumé desselben, um zum Schlusse etwas ausführlicher auf einige Fragen einzugehen. die seit der Abfassung jenes Referats in den Vordergrund des Interesses getreten sind.

Eine Intervention der öffentlichen Gewalten auf dem Gebiete des Wohnungswesens findet in Deutschland im wesentlichen nach zwei Richtungen statt : einmal handelt es sich um ein Eingreifen durch bau- und wohnungspolizeiliche Massnahmen in der ausgesprochenen Absicht, dadurch auf eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse hinzuwirken. zweitens kommen solche Massnahmen in Betracht, welche direkt auf die Vermehrung oder Verbilligung der Wohnungen für die unbemittelten Klassen hinzielen. Die Massnahmen der ersten Kategorie sind in der Hauptsache prohibitiver Natur, die der zweiten Kategorie können wir als die positiven Massnahmen zur Förderung des Wohnungswesens bezeichnen.

Von den zunächst in Frage kommenden prohibitiven Massnahmen fallen die eigentlich wohnungspolizeilichen Vorschriften für unsere Erörterungen ausser Betracht ; mit diesen hat sich der Herr Referent für das III. Thema zu beschäftigen. Mehr oder weniger prohibitiver Natur sind in zweiter Linie gewisse Massnahmen auf dem Gebiete des Bauordnungswesens, insofern sie eine übermassige Ausnutzung des Grund und Bodens und eine zu starke Höhenentwickelung der Bauten zu verhindern geeignet sind und damit einer gesundheitlich unzulässigen Bauweise entgegentreten.

---

(1) Vergl. den Bericht über den Kongress, Brüssel, P. Weissenbruch, 1903, und Zeitschrift für Wohnungswesen, II Jahrg., N^r 1 und 3.

Von besonderer Bedeutung ist in dieser Beziehung in neuerer Zeit das immer mehr hervortretende Bestreben geworden, durch Einfürung von abgestuften Bauordnungen (Zonen-, bezw. Staffelbauordnungen) die Baudichtigkeit bezirksweise einzuschränken und damit einerseits bessere hygienische Bedingungen für das Wohnen zu schaffen, andererseits durch Beschränkung der Ausnutzungsmöglichkeit des Grund und Bodens der spekulativen Hinauftreibung der Bodenpreise entgegenzutreten. Alle diese Massnahmen, deren Bedeutung theoretisch allseitige Anerkennung gefunden hat, entbehren indessen in Deutschland noch durchaus der Einheitlichkeit der praktischen Durchführung, da der Erlass baupolizeilicher Vorschriften durch die Gesetzgebung der einzelnen Bundesstaaten geregelt wird, in den meisten Bundesstaaten, wie u. a. in Preussen, wo ein für den ganzen Umfang der Monarchie gültiges Wohnungsgesetz erst in der Vorbereitung begriffen ist (s. weiter unten), sogar den örtlichen Polizeibehörden obliegt.

Die weitere Frage der zweckmässigen Gestaltung der Bebauungspläne ist von dem Herrn Referenten über das IV. Thema eingehend erörtert worden. Derselbe hat dabei die Frage der Enteignung und des Umlegungsverfahrens kurz gestreift. Es wird allseitig anerkant — und dahin geht auch die Tendenz der zu erwartenden preussischen Wohnungsgesetzgebung —, dass eins der wirksamsten Mittel zur Bekämpfung der bestehenden Wohnungsmisstände eine von richtigen Gesichtspunkten geleitete Bodenpolitik der Gemeinden ist. Einer solchen Bodenpolitik der Gemeinden steht aber vorläufig in Deutschland noch das Fehlen eines für den Zweck geeigneten Umlegungsverfahrens und eines Enteignungsrechts im Wege, das sich nicht, wie es die Gesetzgebung der meisten Bundesstaaten vorsieht, lediglich auf das für Verkehrszwecke abzutretende Strassenland, sondern auch auf das im Interesse des Wohnungsbedürfnisses erforderliche Baugelände erstreckt, etwa im Sinne des Art. 23 des holländischen Gesetzes, betreffend die Behausung der minderbemittelten Klassen vom 22 Juni 1901. [1]

Wir wenden uns nach diesem kurzen Ueberblick über das Eingreifen des Staates auf dem Wege der Bau- und Wohnungspolizei der zweiten Hauptkategorie von Massnahmen öffentlichrechtlicher Natur zu, die darauf hinzielen, durch Vermehrung

(1) Vergl. Bericht über den VI. internationalen Wohnungskongress, Seite 435.



des Angebots kleiner Wohnungen oder indirekt durch Verbilligung derselben den bestehenden Wohnungsmisständen zu begegnen. Die Frage, in wie weit dieses Ziel auf dem Wege der Steuergesetzgebung durch eine von sozialen Gesichtspunkten geleitete möglichst gerechte Verteilung der Lasten erreicht werden kann, ist hier nicht zu erörtern, da dies dem Herrn Referenten für das II. Thema zufällt. Dass in dieser Beziehung alle diejenigen Massnahmen auf dem Gebiete des Bauordnungswesens, der Feststelluung des Bebaungsplans, der Bodenpolitik der Gemeinden, die geeignet erscheinen, die den Bodenpreis steigernde Spekulation einzuschränken, in erster Linie in Betracht kommen, ist selbstverständlich. Abgesehen hiervon wird das anzustrebende Ziel auf zweierlei Wegen zu erreichen sein : entweder können Staat und Gemeinde selbst als Unternehmer von Kleinwohnungsbauten auftreten, oder sie können andere Unternehmer, seien es private Bauunternehmer, seien es gemeinnützige Organisationen, die sich den Bau kleiner Wohnungen angelegen sein lassen, durch Bereitstellung billigen Baulandes, Erlass von Strassenbeiträgen, durch Kreditgewährung usw. unterstützen. Alle diese Wege sind in Deutschland beschritten worden, und mein dem XI. internationalen Kongresse für Hygiene und Demographie erstattetes Referat enthält einen ziemlich erschöpfenden Ueberblick über die betreffenden Massnahmen, dem nicht viel Neues hinzuzufügen ist.

Im allgemeinen haben sich Staat und Gemeinde in Deutschland bislang zur Erstellung von Kleinwohnungen in eigener Regie nur insoweit entschlossen, als sie selbst Arbeitgeber sind. Eine ähnliche Beschränkung waltet im allgemeinen ob, soweit das Reich und der Staat als Kreditgeber in Betracht kommen. Nur die Alters-und Invaliditätsversicherungsanstalten und die ihnen gleichgestellten Kasseneinrichtungen, die auf Grund des Invaliditätsversicherungsgesetzes vom 13 Juli 1889 einen Teil ihrer namhaften Kapitalbestände (bis zum Schlusse des Jahres 1904, 133 Millionen Mark) zu Darlehen für den Bau von Arbeiterwohnungen aufgewendet haben, machen hiervon eine Ausnahme. Ihre Aufwendungen kommen der Gesamtheit der bei den betreffenden Anstalten versicherten Arbeiter zu Gute. Dabei ist indessen zu berücksichtigen, dass dieses Vorgehen der staatlichen Versicherungsanstalten noch keineswegs ein allgemeines ist und dass die Gesetzgebung den Aufsichtsbehörden keinerlei Befugnisse an die Hand gibt, durch welche diejenigen Anstalten, die sich bis jetzt ablehnend verhalten haben, zur Nachfolge gezwungen werden könnten.

Der einzige Bundesstaat, der bislang an den Versuch einer grundsätzlichen und allgemeinen Regelung der Kreditfrage herangetreten ist, ist das Grossherzogtum Hessen, über dessen einschlägige Gesetzgebung Ministerialrat Braun auf dem Düsseldorfer Kongresse berichtet hat ([1]). Ihrer Vorbildlichkeit wegen erscheint daher ein kurzes Resumé der wesentlichsten Bestimmungen der hessischen Wohnungsgesetzgebung hier am Platze. Die hessische Wohnungsgesetzgebung geht davon aus, dass eine Lösung der Wohnungsfrage nur möglich ist, wenn den Gemeinden die vornehmste Stelle dabei zugewiesen wird. Das Wohnungsgesetz vermeidet demgemäss nicht nur, die Wohnungsfürsorge zu einer unmittelbaren Pflicht des Staates zu machen, sondern betont vielmehr die primäre Fürssorgepflicht der Gemeinden mit allem Nachdruck. Auf der anderen Seite tritt aber auch der Gedanke durchaus in den Vordergrund, dass mit bloss polizeilichen Massregeln den hygienischen. sittlichen und sozialen Anforderungen auf dem Wohnungsgebiete nicht genügt werden kann, dass vielmehr der staatlichen Wohlfahrtsfürsorge neben und im Vereine mit den Bestrebungen von Gemeinden, Vereinen und Einzelnen weitgehende Aufgaben gestellt sind. In Durchführung dieses Gedankenganges begnügt sich die hessische Gesetzgebung nicht mit einer zweckmässig durchgeführten Wohnungsinspektion, sondern sie setzt an dem Punkte ein, den Fuchs auf dem Düsseldorfer Kongress als den Kernpunkt der ganzen Frage bezeichnet hat, der Kreditfrage. Das hessische Wohnungsgesetz tritt in eine organische Verbindung mit einer Reihe von Gesetzen, die sich mit der Ausgestaltung des Realkredits beschäftigen. Es sind das einmal ein Gesetz über die öffentlichen Sparkassen, ferner ein Gesetz über die unter Beteiligung dieser Kassen zu berwirkende Gründung einer staatlichen und jedem Einzelnen, namentlich auch den Baugenossenschaften zugänglichen Pfandbriefbank, weiter ein Gesetz über die Umgestaltung der seit 1880 bestehenden Landeskreditkasse, die früher lediglich Bodenmeliorationszwecken diente, nunmehr aber Darlehen zur Erbauung von Wohnungen für Minderbemittelte nach Massgabe der Bestimmungen des Wohnungsgesetzes gewährt. Diese Darlehen werden aber nicht unmittelbar an die Bauvereine usw. gegeben, sondern nur an die Gemeinden, welche, sofern sie nicht selbst bauen, die Staatsmittel

(1) Bericht über den. VI internationalen Wohnungskongress, S. 733; vergl, auch Braun, Die wirtschatspolitische Gesetzgebung des Grossherzogtums Hessen im Jahre 1902. Darmstadt, A. Bergsträssersche Hofbuchhandlung, 1902.



an die Bauvereine weiter begeben. Da nun aber — und das ist eine der wichtigsten Bestimmungen des Gesetzes — auf Seiten der Gemeinden nicht immer das nötige soziale Verständnis vorausgesetzt werden kann, dass sie ihre Pflicht nach dieser Richtung auch tun, ist die weitere Bestimmung getroffen, dass die Gemeinden eintretendenfalls im Wege des Verwaltungsstreitverfahrens gezwungen werden können, den Bauvereinen die erforderlichen Mittel darlehnsweise zu verschaffen. Ein Enteignungsrecht gewährt das Gesetz den Gemeinden nur für zwei Fälle. Wenn die Zweckbestimmung des mit dem Darlehen hergestellten Gebäudes gefährdet erscheint, so ist die Gemeinde, abgesehen von der fristlichen Kündigung des Darlehens, berechtigt, das Gebäude mit dem zugehörigen Gelände zu dem durch seinen Zweck bestimmten Werte zu erwerben. Der zweite Fall bezieht sich auf die polizeiliche Untersagung der weiteren Benutzung gesundheitsschädlicher Wohnungen. Falls die Benutzung der Mehrzahl von gesundheitsschädlichen Wohnungen in einem Hause untersagt und die Ausweisung der in dieselben aufgenommenen Personen bewirkt worden ist, ist die Gemeinde, falls der Eigentümer des Hauses einer weiterenAuflage des Umbaues oder der Niederlegung innerhalb bestimmter Frist nicht entspricht, zur Enteignung des Hauses nebst zugehörigem Gelände zwecks Herstellung von Wohnungen für Minderbemittelte befugt. Dabei sind das ergangene Vermietungsverbot und die Mangelhaftigkeit der betreffenden Räume als wertmindernde Umstände zu berücksichtigen.

Dieses Vorgehen Hessens kann, wenn auch nicht als eine nach allen Richtungen befriedigende Lösung der Wohnungsfrage, so doch als ein viel versprechender Anfang zu einer solchen bezeichnet werden. Die hessischen Bauvereine, deren seit dem Inkrafttreten des Gesetzes unter tatkräftiger Mithülfe der staatlichen Landeswohnungsinspektion eine ganze Anzahl entstanden ist, verfügen über einen ausreichenden Baukredit, der aus den Mitteln der Gemeinden, der Landesversicherungsanstalt, der öffentlichen Sparkassen und der staatlichen Pfandbriefbank fliesst. Reichen alle diese Geldquellen nicht aus, so tritt subsidiär die Landeskreditkasse ein. Auf diese Weise hat in der Tat in Hessen durch das Eingreifen des Staates das gemeinnützige Bauwesen eine ganz ausserordentliche Förderung erfahren.

Von grundlegender Bedeutung für die Gestaltung des Wohnungswesens in Deutschland wird es sich nun für die nächste Zukunft erweisen, welche Stellung die Gesetzgebung des grössten Bundesstaats, Preussen, in der Wohnungsfrage einnehmen wird.

Es ist bereits darauf hingewiesen worden, dass ein preussisches Wohnungsgesetz in der Vorbereitung begriffen ist Dasselbe ist zwar den Häusern des preussischen Landtages noch nicht zugegangen, durch die Veröffentlichung des vorlaüfigen Entwurfs im Reichs- und Staatsanzeiger vom 6 August vorigen Jahres ist indessen der Oeffentlichkeit Gelegenheit gegeben, zu demselben Stellung zu nehmen, und es haben sich bereits zahlreiche Stimmen erhoben, die in eine eingehende Kritik des Entwurfs eingetreten sind. Das Gesetz, wie es im Entwurfe vorliegt, zerfällt in zwei Hauptteile : der erste Teil enthält Bestimmungen, die, um es kurz zusammenzufassen, dem vorhandenen Mangel an geeigneten Kleinwohnungen abhelfen sollen ; die des zweiten Teiles sollen die Benutzung ungeeigneter Wohnungen verhindern. Wir haben uns hier nur mit dem ersten Teile zu beschäftigen, da die Bestimmungen des zweiten Teiles im wesentlichen wohnungspolizeilicher Art sind, somit unter das III. Thema des Kongressprogramms fallen. Die Bestimmungen des ersten Teiles des Entwurfs, durch welche die Erstellung billiger Kleinwohnungen erleichtert werden soll, lassen sich wieder in zwei Grüppen einordnen : 1) solche Bestimmungen des Bebauungsplans und der Bauordnung. die geeignet sind, der ungesunden Bodenspekulation entgegenzuwirken, und 2) solche, die durch gerechtere Verteilung der Strassenkostenbeiträge und der Steuern vom Grundbesitze den Kleinwohnungsbau zu fördern beabsichtigen.

Die Bestimmungen der ersteren Gruppe gehen einmal dahin, dass zu den Rücksichten, auf welche bei der Feststellung der Bebauungspläne Bedacht zu nehmen ist, in Zukunft, neben den zurzeit vorwiegend berücksichtigten Verkehrsinteressen, auch die Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis gehören soll. Es wird bestimmt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dem Wohnbedürfnis entsprechend Strassen von geringerer Breite und Baublöcke von geringerer Tiefe angelegt werden sollen. Dazu tritt die in die Befugnisse der Gemeinden einschneidende Bestimmung, dass die staatlichen Aufsichtsorgane die Festsetzung von Fluchtlinien erzwingen können, wenn die Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis dies verlangt, und dass die Aufsichtsorgane weiter befugt werden sollen, zu erzwingen, dass Strassen und Strassenteile, für welche Fluchtlinien festgesetzt sind, auch tatsächlich für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertiggestellt werden. Es sind das Massnahmen, welche bewirken sollen, dass anbaureifes Bauland stets in genügender Menge vorhanden ist, um dem Wohnungsbedürfnisse zu entsprechen. Hinsichtlich der in den

Gemeinden zu erlassenden Bauordnungen gibt der Entwurf Normativbestimmungen, nach denen u. a. geregelt werden sollen : die Abstufung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke nach Zonen oder Bezirken ; die Ausscheidung besonderer, von den Wohnstrassen und Wohnvierteln getrennter Strassen und Viertel für die Errichtung gewerblicher Anlagen, soweit sie eine Belästigung der Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Die Bestimmungen der zweiten Gruppe betreffen Vergünstigungen bei der Bemessung von Strassenkostenbeiträgen und sonstigen Gebühren, die dem Kleinwohnungsbau zu gute kommen sollen, sowie Fragen der Besteuerung des Grundbezitzes, die unter das II. Verhandlungsthema fallen.

Von den bisherigen Beurteilern des Entwurfs — von denjenigen Vertretern der Haus- und Grundbesitzervereine, die den Entwurf als einen unberechtigten Eingriff in ihre Interessen in Bausch und Bogen verdammen, nehme ich hier Abstand — wird grundsätzlich ein zwiefältiger Standpunkt eingenommen. Die einen — und dahin gehören namentlich die Vertreter der preussischen Gemeindeverwaltungen (1) — betrachten die Bestimmungen des Entwurfs in erster Linie vom Standpunkte der kommunalen Selbstverwaltung aus und bekämpfen von diesem Standpunkt aus namentlich diejenigen Bestimmungen, welche den staatlichen Aufsichtsbehörden einen grösseren Einfluss auf die Feststellung der Bebauungspläne und den Strassenausbau sichern wollen. Die anderen (2) sehen den Entwurf als einen willkommenen Anfang der durchaus notwenigen gesetzlichen Regelung der Wohnungsfrage in Preussen an und äussern nur ihre Bedenken gegenüber der einen oder anderen Bestimmung desselben, bezw. ihre Wünsche hinsichtlich einer Ergänzung dieser Bestimmungen.

(1) Vergl. Zweigert, Der Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse für die preussische Monarchie, Zeitschrift f. Wohnungswesen, II Jahrg., Nr. 5 und Nr. 13-15 ; Werner, Der preussische Wohnungsgesetzentwurf und die Städteverwaltungen, Techn. Gemeindeblatt, VII Jahrg., Nr. 16 ; Verhandlungen des IV Allgemeinen preussischen Städtetages, Berlin, Carl Heymans Verlag, 1905 ; Verhandlungen des Hannoverschen Städtvereins, Techn. Gemeindeblatt, VII Jahrg., Nr. 10 u. 11 ; Verhandlungen des XIII. Westpreussischen Städtetages, ebenda, VIII Jahrg., Nr. 1-3.

(2) Vergl. u. a. R. Eberstadt. Der Entwurf eines preussischen Wohnungsgesetzes, seine Vorgeschichte und seine Bedeutung, Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik, N. F., XIX Band, I Heft ; Der Entwurf des preussischen Gesetzes zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, Arbeiterwohl, XXIII. Jahrg., Heft 7-12.



Von dieser mittleren Linie aus möchte auch ich Stellung zu dem Entwurfe nehmen.

Zunächst ist der Teil des Entwurfs, der die bau- und wohnungspolizeilichen Verhältnisse zu regeln bestimmt ist, als eine durchaus geeignete Grundlage für die Einführung einer wirksamen kommunalen Wohnungsbeaufsichtigung anzusehen. Die m. E. einschneidendste Bestimmung des Entwurfs ist die, wonach den staatlichen Aufsichtsbehörden in Zukunft die Befugnis zustehen soll, die Festsetzung von Fluchtlinien mit Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis zu erzwingen. In der Begründung des Entwurfs wird hierzu ausgeführt, dass die Bildung hoher Monopolpreise für den städtischen Grund und Boden heute vielfach dadurch gefördert werde, dass die Gemeinden nicht immer rechtzeitig durch Festsetzung von Bebauungsplänen oder Erweiterung der bestehenden dafür sorgten, dass tunlichst viele baureife Grundstücke am Markte vorhanden seien. Der Entwurf wolle daher den Aufsichtsorganen die Möglichkeit geben, Massnahmen der gedachten Art auch gegen den Widerspruch der Gemeindevertretungen zu erzwingen. Dem ist im Hinblick auf den den Haus- und Grundbesitzern in den Gemeindevertretungen durch das Kommunalwahlgesetz eingeräumten massgebenden Einfluss gewiss zuzustimmen, es ist nur befremdlich, weshalb der Entwurf an der viel wichtigeren grundsätzlichen Regelung des Umlegungsverfahrens und des Enteignungsrechts sowie an der Abänderung der vielfach vollkommen veralteten Bestimmungen des Kommunalwahlgesetzes gänzlich vorübergeht.

Eine weitere einschneidende Bestimmung des Entwurfs ist die, wonach den staatlichen Aufsichtorganen die Befugnis eingeräumt werden soll, im Interesse des Wohnungsbedürfnisses anzuordnen, dass Strassen- und Strassenteile, für welche Fluchtlinien festgesetzt sind, für den öffentlichen Verkehr oder den Anbau als Ortsstrasse auch wirklich fertiggestellt werden. Es sind mit Recht Zweifel erhoben worden, ob diese Massregel, welche die Gemeinden mit erheblichen Kosten belasten kann, geeignet ist, den gewollten Zweck zu erreichen. Die Bodenspekulanten, denen die an den betreffenden Strassen gelegenen Grundstücke gehören, werden sich sehr wenig daran kehren, ob die Gemeinde auf ihre Kosten die Strassen fertiggestellt hat; sie werden trotzdem erst verkaufen, wenn sie den ihnen genehmen Preis erhalten. Eine Abhilfe könnte vielleicht erzielt werden durch den im « Arbeiterwohl » gemachten Vorschlag, die Grunstücke mit den durch die Stadt vorgelegten Strassenkosten

sofort su belasten, nich erst, wie es heute geschieht, wenn ein Bau an der Strasse aufgeführt wird.

An der uns alle interessierenden Hauptfrage, der Regelung des Realkredits, die in der hessischen Wohnungsgesetzgebung eine so weitgehenden Bedürfnissen Rechnung tragende Berücksichtigung gefunden hat, geht der preussische Wohnungsgesetzentwurf bedauerlicherweise ebenfalls vorüber.

Es kann somit nicht geleugnet werden, dass dieser neueste Versuch, die Wohnungsfrage durch das Eingreifen der öffentlichen Gewalt ihrer Lösung entgegenzuführen, noch sehr erhebliche Lücken aufzuweisen hat. Erklärlich wird diese Tatsache aus der augenblicklichen politischen Konstellation, die es vielleicht aussichtslos erscheinen liess, zurzeit ein Mehreres zu erreichen; ist es doch noch nicht einmal sicher, ob das Wenige, das der Entwurf fordert, die Zustimmung des Landtages erhalten wird. Immerhin ist es als ein wesentlicher Fortschritt zu betrachten, dass die Regelung der Wohnungsfrage in dem grössten deutschen Bundesstaat überhaupt erst einmal die gesetzgebenden Körperschaften beschäftigt. Auf der damit gewonnenen Grundlage wird der allmähliche Ausbau der Wohnungsgesetzgebunge im Sinne der im Vorstehenden aufgestellten Forderungen kaum ausbleiben.

LEITSÄTZE:

I. Die Frage, ob ein Eingreifen der öffentlichen Gewalten in die Wohnungsfrage für die endliche Lösung derselben notwenig erscheint, ist im bejahenden Sinne zu entscheiden; es handelt sich heute nur noch um die Beantwortung der Frage: in welchen Formen ist ein solches Eingreifen wünschenswert?

II. Soweit es sich um deutsche Verhältnisse handelt, kommen in erster Linie folgende Mittel und Wege in Betracht:

1. Der Ausbau der bestehenden bau- und wohnungspolizeilichen Vorschriften, insbesondere durch:

a) allgemeine Einführung nach Bezirken und Gebäudegattungen abgestufter Bauordnungen;

b) Aufstellung von Bebauungsplänen, die der ungesunden Bodenspekulation entgegenwirken;

c) Regelung des Umlegungsverfahrens und Erweiterung des Enteignungsrechts der Gemeinden;

d) allgemeine Einführung von Wohnungsordnungen und einer sachgemässen Wohnungsaufsicht in Verbindung mit Mass-

nahmen, welche geeignet sind, die durch diese aufgedeckten Misstände zu beseitigen.

2. Die ergiebigere Förderung der Neuerrichtung und der Verbilligung kleiner Wohnungen, insbesondere durch :

a) Regiebau von Staat und Gemeinde überall da, wo die private Bautätigkeit und der gemeinnützige Wohnungsbau sich als unzulänglich erweisen, dem Mangel an kleinen Wohnungen abzuhelfen ;

b) eine rationelle Bodenpolitik der Gemeinden, eventuell unter Benutzung des Erbbaurechts ;

c) Reformen auf dem Gebiete der Grund- und Gebäudebesteuerung ;

d) Regelung des Realkredits, unter besonderer Berücksichtigung des Kreditbedürfnisses des gemeinnützigen Bautätigkeit.

III. Am weitesten kommt von den deutschen Bundesstaaten den hier aufgestellten Forderungen die hessische Wohnungsgesetzgebung entgegen.

Das in Vorbereitung befindliche preussische Wohnungsgesetz kann, soweit der zurzeit vorliegende Regierungsentwurf in Betracht kommt, als erster Anfang einer gesetzlichen Regelung der Wohnungsfrage in dem grössten deutschen Bundesstaate willkommen geheissen werden, bedarf aber nach wesentlichen Richtungen noch der Ergänzung.

H. ALBRECHT.



1re QUESTION

Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitations à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

Rapport de M. L. Bertrand, échevin de la commune de Schaerbeek.

Depuis la mise en vigueur de la loi du 9 août 1889, on s'est beaucoup occupé, en Belgique, de la question des habitations ouvrières. Un grand effort a été accompli, il serait injuste de ne pas le reconnaitre, mais si l'on recherche la pensée essentielle des auteurs de cette loi, on remarque qu'ils ont eu surtout en vue de rendre les ouvriers propriétaires de la maison qu'ils habitent. Malgré les progrès accomplis dans ce sens, malgré les facilités accordées, au point de vue financier, grâce au concours de la Caisse d'Epargne, on peut affirmer que le résultat a été insuffisant.

En effet, ceux qui ont profité à ce jour des avantages de la loi de 1889 pour acquérir une maison, ce sont surtout des ouvriers privilégiés, gagnant un bon salaire, ayant une situation stable et qui, par conséquent, étaient relativement bien logés. Quant aux classes les plus pauvres, rien ou presque rien n'a été fait pour elles, alors que c'est surtout pour celles-ci qu'il aurait fallu agir.

Dans ces conditions et en présence des constatations faites, il est indispensable de rechercher les moyens pratiques permettant de procurer des logements convenables aux ouvriers les plus nécessiteux.

I.

Le problème qui s'impose, répétons-le, c'est de loger convenablement les travailleurs les plus pauvres.

Il ne faut pas songer, dans ce but, à construire des maisons à la campagne. C'est dans les villes, dans les centres industriels qu'il faut agir, car il est très difficile, sinon impossible, de décider les ouvriers habitués à vivre dans les grands centres d'aller à la campagne. C'est plutôt le mouvement contraire qui se produit.

Il a été remarqué, en effet, que lorsque l'on exproprie un quartier pauvre, les locataires ainsi chassés de leur demeure s'en vont loger presque tous dans le voisinage immédiat, rendant ainsi plus insalubres, plus encombrés encore ces logements. Pareille situation est due non seulement aux habitudes prises, mais elle répond aussi à certaines nécessités. Le père ou les enfants travaillent en ville, dans le quartier même qu'ils habitent. La femme s'occupe de faire, pendant deux ou trois heures par jour, le ménage d'une famille logée dans ce quartier, ou bien travaille à la journée. Les enfants vont à l'école. Le mari est membre d'une société de secours mutuels et s'il quittait la ville, il perdrait tous droits aux secours en cas de maladie, ou bien il est devenu trop vieux pour se faire recevoir dans une autre société.

Toutes ces raisons, et il en est bien d'autres, prouvent qu'il ne faut pas songer à faire émigrer tous les ouvriers des villes dans les villages des environs et que c'est dans la ville même qu'il faut procurer des logements sains et à bon marché aux classes les plus déshéritées.

Quel est, pour une famille moyenne, c'est à dire composée du père, de la mère et de plusieurs enfants, le minimum exigible tant au point de vue de la santé physique que de la santé morale?

Ce minimum doit comporter au moins trois chambres :

Une chambre pour faire la cuisine et où se tiendra la famille.

Une chambre à coucher pour les parents.

Une chambre à coucher pour les enfants.

Or, quelle est la situation dans les villes?

Lors de l'enquête faite à Bruxelles en 1891 par le Comité de patronage des habitations ouvrières, il a été constaté que sur 19.280 logements ouvriers visités, il n'y en avait que 1862 qui étaient composés de 3 pièces au moins.

En 1897, la même constatation a été faite: ii n'y avait que 5 à 6 pour cent des familles ayant 3 pièces et plus.

Pour les communes de l'agglomération bruxelloise, la proportion pour cent des logements ouvriers de 3 pièces et plus est la suivante :

Saint-Gilles	18. 4 pour cent.
Molenbeek	21.— » »
Saint-Josse ten Noode	44.— » »
Ixelles	24. 6 » »
Schaerbeek	23. 4 » »
Etterbeek	38. 7 » »
Anderlecht	45.— » »

Pour toute l'agglomération bruxelloise, la capitale comprise, la moyenne est :

Logement de 1 pièce	34. pour cent.
» de 2 pièces	45. 4 » »
» de 3 pièces ou plus	20. 6 » »

Dans son ensemble donc, on peut dire que 80 pour cent des ménages ouvriers, dans les grandes villes, sont insuffisants.

A Liége, d'après une enquête faite par M. Mahaim, il a été reconnu que sur 1,913 ménages d'ouvriers observés :

941 n'avaient qu'une seule chambre, soit 49,19 %.
675 avaient 2 chambres, soit 35,29 %.
297 avaient au moins 3 chambres, soit 15,52 %.

Il est utile d'insister sur ces faits, car ce n'est qu'en connaissant la grandeur du mal que l'on se résoudra à prendre les mesures nécessaires.

A ce point de vue, il est indispensable de résumer les résultats de la dernière enquête faite à Bruxelles par le Comité de patronage des Habitations ouvrières en 1902-1903.

Le premier fascicule seulement de ce travail a paru. Il rend compte de l'enquête faite dans la 6e section de la ville, qui comprend le territoire enserré entre le boulevard du Midi, la rue Haute, la rue des Renards, la place du Jeu-de-Balle, la rue de l'Economie et la rue des Fleuristes.

Cette section comprend 988 maisons, avec 11,651 habitants.

Les maisons servant plus spécialement à loger la classe ouvrière sont au nombre de 394 avec 3.957 habitants, formant 904 ménages. Ces logements ouvriers sont disséminés dans une cité, 9 rues et 25 impasses !

Sur les 394 maisons qui nous occupent, 203 sont totalement dépourvues de cour ou de jardin.

35 de ces maisons seulement sont en bon état, tandis que 314 sont douteuses au dehors et 258 laissent à désirer en-dedans, et, parmi ces dernières, il en est 101 qui sont dans un état déplorable!

Les latrines sont, en général, en mauvais état ; il y a une maison rue des Vers qui n'en posséde pas et ses habitants sont obligés de recourir aux installations des maisons voisines.

Dans d'autres maisons et dans les impasses, il a été trouvé des latrines servant à plus de 72 personnes.

Entrons maintenant dans ces logements d'ouvriers et ouvrons les yeux.

Les ménages qui ne disposent que d'une seule chambre sont les plus nombreux et représentent 62 pour cent !

Sur 900 ménages, en effet, il en est 562 qui ne disposent que d'une chambre et 262 de deux chambres,

Dans cette chambre unique, on voit loger quatre, cinq, six, sept et jusque dix êtres humains !

Ecoutez ce que disent les enquêteurs officiels :

« Dans 672 ménages, disposant d'une ou de plusieurs chambres, il y en a 234 où les garçons et les filles, adolescents ou adultes, sont logés dans la même chambre et, presque toujours, dans le même lit. Sept seulement logent les enfants de sexes différents en des chambres distinctes.

« Dans 427 ménages, *filles et garçons, adolescents ou adultes, logent forcément dans l'unique chambre dont ils disposent, le plus souvent en un même lit ou en des couchettes juxtaposées.*

» *Cette promiscuité intense, source de la plus déplorable immoralité provoque des rapports incestueux, d'ailleurs constatés par l'enquête. Elle a révélé des commerces infâmes existant entre frère et sœur, père et fille, et même entre mère et fils !* »

N'est ce pas abominable ?

Les ouvriers, en général, sont très mal logés dans les villes, et la cherté des loyers est telle que cette dépense absorbe une grande partie du salaire de la famille ouvrière. A Liége, le prix moyen des loyers absorbe plus de 15 pour cent du salaire ; à Bruxelles, cette proportion est de plus de 19 pour cent, et à Anvers elle atteint 25 pour cent !

II.

Des faits qui précédent et d'autres documents connus, il résulte à l'évidence :

Que la grande masse de la population ouvrière des villes est très mal logée ;

Que les loyers sont très élevés : de 11 à 12 francs par chambre et de 16 à 20 francs pour 2 chambres ;

Que la part du salaire ouvrier consacrée au payement du loyer est considérable et ne peut être augmentée.

Cela étant admis, la solution du problème du logement des classes les plus pauvres paraît insoluble.

Il n'en est rien, cependant, et nous n'en voulons d'autre preuve que celle que nous fournit notamment une société d'habitations ouvrières, ayant son champ d'action dans une des communes les plus importantes de l'agglomération bruxelloise : nous voulons parler de la société *Le Foyer Schaerbeekois*.

Cette société, constituée en 1899, s'est donnée pour but de construire deux genres de maisons ;

1° Maisons pour un ou deux ménages dont l'ouvrier devient propriétaire au bout de vingt ou de vingt-cinq ans, avec ou sans assurance sur la vie.

2° Maisons à logements multiples, à trois et quatre étages, pour la location aux ouvriers les plus dignes d'intérêt, c'est-à-dire ceux qui ont le plus d'enfants ou les ressources les plus modestes.

Le *Foyer Schaerbeekois* ne demande aucun payement préalable des ouvriers qui désirent devenir propriétaires d'une maison, alors que généralement les sociétés similaires exigent le versement d'un dixième, au moins, de la valeur de l'immeuble.

La plupart de ces maisons sont construites pour loger deux ménages, l'ouvrier devenant propriétaire pouvant sous-louer un appartement, mais à condition de ne pas faire payer plus de 16 francs de loyer par mois. Elles coûtent de 6 à 7.000 francs, terrain compris.

Eh bien ! malgré les facilités accordées, le nombre des ouvriers qui se présentent pour acquérir une maison dans ces conditions est très restreint et la plupart sont des ouvriers de l'Etat, machinistes, gardes-convois, facteurs, douaniers ou des ouvriers typographes gagnant de fr. 5,50 à 6 francs par journée de travail, et qui étaient généralement assez bien logés.

Pour les maisons construites pour la location par appartement, le nombre des amateurs dépasse toujours celui des logements disponibles.

Ces maisons doivent être construites solidement et coûtent assez cher. Le prix de ces maisons, calculé par appartement, varie de 5,750 francs rue Van Artevelde à 6,400 francs rue l'Olivier. Chacun de ces appartements a le même nombre de places, c'est-à-dire quatre ; deux chambres à coucher, une cuisine, une laverie ; chaque locataire a, de plus, une cave à provisions, un cabinet chasse d'eau, un robinet pour l'eau alimentaire.

Pour louer les étages supérieurs à des prix peu élevés, aux ménages les plus pauvres, les rez-de-chaussée sont destinés à une maison de commerce et se louent assez cher.

Voici, au surplus, le prix des loyers pour deux des groupes de maisons construites par le *Foyer Schaerbeekois*.

Maisons à 3 étages, rue d'Artevelde :

Rez-de-chaussée	fr. 35	soit	fr. 8.75	par	chambre
1er étage	» 18	»	4.50	»	»
2me »	» 16	»	4.00	»	»
3me »	» 14	»	3.50	»	»

Maisons à 4 étages, rue l'Olivier :

	DEVANT		DERRIÈRE	
		Par chambre		*Par chambre*
Rez-de chaussée	fr. 55.—	fr. 13.75	fr. 28.—	fr. 7.00
1er étage	» 25.—	» 6.25	» 24.—	» 6.00
2me »	» 25.—	» 6.25	» 22.—	» 5.50
3me »	» 21.—	» 5.25	» 20.—	» 5.00
4me »	» 19.—	» 4.75	» 17.—	» 4.25

On peut estimer que le prix de la construction de ces appartements est le même, c'est à dire que le rez-de-chaussée ou le 1er étage coûte autant que le 3me ou le 4me étage, Cependant le prix de logement diffère beaucoup comme on le voit.

Il en résulte que dans les maisons de la rue d'Artevelde, par exemple, les locataires du rez-de-chaussée payant 35 francs par mois ou 420 francs par an paient plus de 7 pour cent du capital dépensé sur la construction de son logement, celui habitant le 1er étage paie 3,75 pour cent du capital et celui du 3e étage moins de 3 pour cent.

Les loyers sont établis sur la base de 4 1/2 pour cent de la dépense faite. Le capital reçoit un intérêt qui ne peut dépasser 3 pour cent ; le reste sert à pourvoir aux frais généraux : eau, gaz, réparations, entretien, amortissement, etc.

On peut en conclure que les locataires les plus aisés de ces maisons ouvrières paient pour les plus pauvres, bien qu'ils paient moins cher que chez un propriétaire privé.

On peut en conclure aussi qu'il y a moyen, dans les grandes villes, de fournir des logements sains à bon marché, composés de 4 pièces, aux ménages les plus pauvres, tout en garantissant au capital engagé dans l'entreprise un intérêt annuel de 3 pour cent.

III

L'exemple du *Foyer Schaerbeekois*, de la *Société de St-Josse*, de celle des *Habitations à bon marché* de Bruxelles, démontre donc qu'il y a moyen, dans les villes, de procurer des logements convenables aux familles ouvrières les plus pauvres et ce, à des prix très modérés.

Mais, pour arriver à ce résultat et faire baisser le prix des loyers, il faudrait multiplier le nombre de ces logements à bon marché.

Quel moyen employer pour réaliser ce programme ?

Il nous parait évident qu'il ne suffit pas de faire appel à l'initiative privée pour arriver au résultat désiré.

C'est à l'intervention des pouvoirs publics qu'il faut faire appel. C'est le seul moyen de faire grand, de multiplier sérieusement le nombre de logements à bon marché, d'améliorer, en un mot, les conditions matérielles du logement des travailleurs les plus pauvres.

Ce moyen peut être réalisé par la constitution, dans toutes les villes et communes importantes, de sociétés d'intérêt public, composées des communes, des Conseils des Hospices, des Bureaux de bienfaisance, des sociétés de secours mutuels et de quelques particuliers.

Mon collègue à la Chambre des Représentants, M. Hector-Denis a préconisé pareille solution au problème des logements pour les travailleurs les plus pauvres.

Le 30 janvier 1901 il déposa une proposition de loi portant constitution d'une Société nationale des habitations à bon marché, sur le modèle de la Société nationale belge des chemins de fer vicinaux.

En vertu de la loi du 24 juin 1885, la Société nationale des chemins de fer vicinaux, ayant pour objet la construction et l'exploitation de voies férrées vicinales dans le royaume, est reconnue d'utilité publique.

Cette société, dont la durée est illimitée, possède un capital égal au montant des dépenses de premier établissement des lignes à construire et, éventuellement, de leur matériel d'exploitation. Ce capital est divisé en autant de séries d'actions qu'il y a des lignes concédées. Chaque série d'actions a droit aux bénéfices produits par la ligne à laquelle elle se rapporte, mais dans certaines limites cependant.

Et ce qui donne à cette société son véritable caractère d'utilité publique, c'est que les deux tiers au moins des actions de chaque série doivent être souscrits par l'Etat, les provinces et les communes, les particuliers ne pouvant devenir propriétaires que de l'autre tiers. De plus, l'Etat garantit envers les tiers l'intérêt et l'amortissement des obligations émises par la Société nationale, en représentation des annuités dues par les communes, les provinces et l'Etat.

En fait, c'est le grand public qui fournit à la Société nationale des chemins de fer vicinaux les capitaux dont elle a besoin; l'Etat, la province et les communes se bornent à garantir le payement de l'intérêt nécessaire à ce capital obligation, et les administrations publiques sont toujours couvertes par les bénéfices de l'exploitation des lignes.

C'est ce type de société que M. Denis propose pour la construction d'habitations ouvrières. Il autorise la constitution de sociétés communales et intercommunales d'utilité publique, ayant pour objet la construction, l'acquisition, l'aménagement, la location et la revente d'habitations à bon marché. Ces sociétés seraient composées entre les communes, les établissements de bienfaisance, les comités de patronage des habitations ouvrières, des sociétés de secours mutuels, des caisses d'assurances ouvrières, qui seraient investies d'une capacité juridique suffisante.

Ces sociétés locales d'utilité publique souscriraient les actions en nombre nécessaire pour construire des habitations à bon marché ; ces actions seraient libérées par des annuités dues à la Société nationale. Les sociétés locales d'intérêt public ou les communes elles-mêmes administreraient les habitations et en opéreraient, le cas échéant, la revente, sous le contrôle de l'institution centrale. Le produit net de la location et de la revente des habitations construites serait d'abord attribué à la société locale et à la commune intéressée, à concurrence du montant des annuités dues par elle en acquit du capital souscrit. L'excédant serait affecté à un fonds commun de réserve qui serait destiné à couvrir les pertes éventuelles de la Société nationale.

A notre avis, les sociétés locales devraient être autorisées à construire et à exploiter des maisons de trois types différents :

1° Maison pour bourgeois modestes ;
2° » pour employés, fonctionnaires et ouvriers aisés ;
3° » pour les ouvriers les plus pauvres.

Cette société n'ayant que 3 pour cent à payer au capital emprunté par elle, plus un à un et demi pour cent pour frais généraux et amortissement, pourrait facilement louer les maisons bourgeoises avec un intérêt de 5 à 6 pour cent l'an, les maisons d'employés et d'ouvriers aisés à 4 ou 5 pour cent et ce afin de fixer le taux des loyers des maisons ouvrières proprement dites à un taux qui ne représente qu'un intérêt annuel de 3 ou 3 1/2 pour cent. La société appliquerait ainsi un barême de loyer identique à celui que la société *le Foyer Schaerbeekois* applique à ses divers locataires, à ceux qui habitent le rez-de-chaussée et le 1er étage payent un pourcentage de la dépense plus élevé que les locataires du 3me ou le 4me étage.

Il s'ensuivrait que les locataires de maisons bourgeoises ou d'employés, sans payer autant qu'ils paient actuellement à leur propriétaire, participeraient peut être sans le savoir à l'amélioration et au bon marché des logements de leurs frères les plus malheureux.

On ne pourra modifier sérieusement et efficacement le régime actuel des logements pour les classes les plus pauvres qu'à deux conditions : construire un grand nombre de maisons pour la location et louer une bonne partie des appartements de ces maisons à des taux très bas, les mettant ainsi à la disposition des ménages les plus nécessiteux.

Pour cela, il faut que les sociétés de construction disposent de nombreux capitaux que le grand public apportera facilement si l'Etat donne à ces sociétés son appui et sa garantie. Ces sociétés devront construire des maisons de types différents et de revenu variable de façon à arriver à un produit moyen qui permette de louer à très bas prix des logements aux ouvriers les plus déshérités.

Les administrations publiques font de grands sacrifices pour l'hygiène. Mais ces sacrifices seront plus efficaces si on ne laisse pas subsister dans certains quartiers des foyers d'insalubrité, sous forme de logements étroits, insuffisants, malpropres.

Nous soumettons donc au Congrès la conclusion que voici :

Le Congrès, considérant que les efforts faits jusqu'ici dans le but de loger convenablement la classe laborieuse, n'ont profité qu'aux ouvriers privilégiés, gagnant des salaires relativement élevés et ayant par conséquent le moyen de bien se loger ;

Considérant que c'est surtout en faveur des familles les plus pauvres que des mesures urgentes s'imposent,

Estime que le meilleur moyen de résoudre le problème c'est de favoriser, dans chaque pays, la constitution d'une Société nationale d'habitations à bon marché d'après le type de la Société belge des chemins de fer vicinaux.

Cette société nationale favoriserait la création de sociétés locales d'intérêt public qui auraient pour but la construction de maisons à bon marché, de types divers, principalement pour la location au meilleur marché possible.

Bruxelles, 25 Juin 1905.

L. Bertrand.

Ire QUESTION

Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitations à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

Rapport présenté par M. André Schnetzler, avocat, professeur à l'Université de Lausanne.

Dès l'année 1897, soit dès le Congrès de Bruxelles dans lequel nous présentions un rapport sur la question qui nous occupe, l'œuvre de la construction d'habitations à bon marché en Suisse est restée à peu près stationnaire.

Nous nous bornerons à mentionner dans les pages qui suivent les faits nouveaux qui se sont produits dans quelques cantons suisses en matière d'amélioration du logement.

*
* *

La plupart de nos villes, Bâle, Lausanne, Berne, Zurich, Winthertbur, St-Gall, Lucerne, Vevey ont procédé, dès 1889, à des enquêtes sur les conditions du logement qui ont démontré la pénurie des logements ouvriers et les conditions anti-hygiéniques d'un grand nombre d'habitations.

Ces constatations officielles ont servi de bases à des legislations sévères en matière de salubrité des habitations.

Mentionnons les lois les plus récentes.

Le canton de Vaud, cité comme un modèle en cette matière dans l'ouvrage de M. le Dr Sander, sur la question du logement, s'est donné en 1898 une législation sur la police des constructions et des habitations.

Analysons brièvement cette loi. Les autorités communales sont chargées de prendre les mesures nécessaires, d'édicter s'il y a lieu des règlements pour assurer l'exécution de la loi. La ville de Lausanne possède un règlement de ce genre des plus complets (1902). Il compte 121 articles.

La loi renferme des dispositions relatives aux alignements, aux indemnités éventuelles ensuite d'interdiction de bâtir, aux expropriations. Elle pose des principes importants en ce qui

concerne la police des constructions et des bâtiments (permis de construction, permis d'habitation) de nature à sauvegarder les intérêts de la santé publique. Dans un chapitre spécial figurent les prescriptions relatives à la salubrité (assainissement du sol, hauteur, cubage, aération, éclairage, chauffage des locaux, installation des latrines, évacuation des immondices, alimentation en eau potable, etc.)

La loi exige que les municipalités fassent procéder à des inspections périodiques des bâtiments et consacre le droit pour l'autorité de faire évacuer une maison reconnue insalubre. En outre, elle oblige le locataire d'informer le propriétaire et l'autorité municipale de l'apparition de cas de maladies infectieuses telles que la dyphtérie et le croup, le fièvre typhoïde, la scarlatine, la coqueluche, etc. Dans ces cas, la désinfestion du logement est rendue obligatoire. Tout appartement ou toute chambre qui a été habitée par un tuberculeux doit être désinfectée avant de recevoir un nouvel occupant. Le canton de Vaud est le seul de la Suisse qui rende obligatoire la désinfection de l'appartement occupé par un tuberculeux.

Citons encore la loi *bâloise* du 5 avril 1900 qui, dans le but d'améliorer les conditions hygiéniques de l'habitation institue une commission qui a sous ses ordres des inspecteurs chargés du contrôle à exercer sur les logements.

Une question fort délicate est celle qui résulte de la situation faite aux propriétaires d'anciens bâtiments. On doit tenir compte ici de l'état de choses existant, des droits acquis.

Relevons à ce sujet les dispositions très heureuses de la loi bâloise qui permettent à l'Etat de venir financièrement en aide au propriétaire qui ne peut pas supporter les frais de réparations exigés de lui.



La cause de l'amélioration du logement serait une cause perdue si le seul résultat des efforts de ses défenseurs, se bornait à l'annotation des constatations statistiques, l'élaboration de textes législatifs destinés à faire régner l'hygiène et la salubrité dans les habitations en fermant des logements où l'entassement des occupants et les conditions sanitaires donnent lieu à l'intervention des autorités publiques.

Ce n'est pas là le but que les réformistes du logement se proposent. Des foyers détruits, des foyers éteints par l'action de

l'humidité et des miasmes, tel n'est point l'idéal que nous poursuivons.

Ce que nous voulons c'est la construction, c'est la reconstruction d'habitations salubres et à bon marché.

Nous ne voulons pas augmenter la pénurie des logements et si nous nous bornions à démolir, ce serait bien là le résultat auquel nous aboutirions.

* * *

Examinons brièvement ce qui a été fait en Suisse ces dernières années, soit dès 1897, en vue de la construction de maisons ouvrières.

La ville de *Genève* dont la population dépasse 100,000 âmes a voué une sollicitude particulière à la question des habitations à bon marché. Grâce surtout à l'activité incessante de la « Société pour l'amélioration du logement », de nombreuses constructions se sont élevées et l'on peut constater qu'aujourd'hui la pénurie des petits logements a diminué d'une manière notable.

Grâce à la générosité de feu M. Galland, la ville de Genève a fait un héritage de plusieurs millions sur lesquels le Conseil municipal a décidé de prélever une somme de un million et demi pour des constructions ouvrières. Deux courants se manifestent actuellement au sein des autorités communales : l'un s'oppose à la construction immédiate de maisons ouvrières par la ville, elle estime que la question doit être soumise à une nouvelle étude. Une autre opinion est représentée par la minorité de la commission du Conseil municipal elle se prononce pour la construction d'habitations à bon marché par la ville, à l'imitation de ce qui s'est fait notamment à Berne, Neuchâtel et Lausanne.

Aucune décision définitive n'est intervenue, it est à prévoir que les propositions du conseil administratif soutenues par la minorité de la commission seront en définitive adoptées.

* * *

Chaux-de-fonds — le grand village — dont la population dépasse 35,000 âmes se préoccupe depuis longtemps de la question des logements ouvriers.

En mai dernier le Conseil général a sanctionné le projet de statuts d'une association immobilière *Le Foyer*.

En 1903, un groupe de citoyens lançait une demande d'initiative ayant pour but d'obliger la commune de construire des logements à bon marché pour deux familles au moins.

Le Conseil général écarta cette demande; fit une autre proposition par laquelle il s'engageait :

1° De mettre à la disposition de l'initiative privée des terrains destinés à la construction des maisons ouvrières ;

2° De participer à la formation du capital de sociétés de constructions à bon marché par une prise d'achat dont le montant pouvait s'élever du 25 au 30 % du fonds capital, sans toutefois excéder 50,000 francs par société.

La participation totale de la commune était limitée à 150,000 francs.

La demande d'initiative populaire et la proposition du Conseil général furent soumises en 1904 à la sanction populaire : elles échouèrent toutes deux, n'ayant obtenu ni l'une ni l'autre la majorité absolue.

Toutefois, le Conseil général décida de reprendre sa proposition. Il promulgua un arrêté conforme à ses propositions qui fut tacitement adopté, le referendum n'ayant pas été demandé.

C'est en se basant sur cet arrêté et dans le but de profiter de la subvention communale que la société en formation *Le Foyer* a fait sanctionner ses statuts qui peuvent se résumer comme suit :

« L'association a pour but de construire des maisons simples, salubres et confortables sur des terrains acquis par elle, de les louer ou de les vendre sans spéculation de préférence aux membres de l'association, de vulgariser l'hygiène de l'habitation par des publications, des conférences ou d'autres, moyens propres à atteindre ce but.

» Le capital social est constitué par des actions de 25 francs. Ce capital devra atteindre le montant de 50,000 francs avant que les constructions commencent.

» Le prix de location ne devra pas excéder 6 % de la valeur de construction. »

* * *

Depuis dix ans la question du logement préoccupe vivement la ville de *Lausanne* qui s'est développée d'une manière considérable. Elle compte actuellement 52,000 habitants.

Une enquête très complète et très minutieuse a permis de constater en 1894 la pénurie des petits logements et l'insalubrité de quelques bâtiments.

Une législation sévère a permis d'extirper partiellement le mal. Il s'agit maintenant de construire des habitations salubres et à bon marché.

Tel est le but que se propose l'Association coopérative immobilière — *La Maison Ouvrière* — qui a servi de modèle au Foyer de la Chaux-de-fonds.

La tentative des Lausannois est des plus intéressantes. On voit que l'initiative privée joue un rôle considérable dans la nouvelle association qui a déjà réuni un capital de 70,000 francs environ et qui va selon toutes prévisions entreprendre des constructions jointives à un étage sur des terrains que la commune se propose de lui vendre, moyennant paiement en parts de la société.

Analysons brièvement ses statuts.

L'association a pour but la construction de maisons simples et confortables sur des terrains acquis par elle, la location des dites maisons de préférence aux membres de l'association et à des familles honorables, l'achat d'immeubles insalubres et leur reconstruction dans de meilleures conditions, la vulgarisation de l'hygiène de l'habitation par des publications, des conférences ou d'autres moyens popres à atteindre ce but.

Le capital social est constitué par les versements des membres sous forme de parts de 25 francs chacune, lesquelles pourront être entièrement libérées à la souscription ou payées par des versements mensuels de 5 francs. Ce capital est illimité.

Le bénéfice net annuel se répartit de la manière suivante : un dividende aux parts ne pouvant en aucun cas dépasser le 4 %, le surplus au fonds de réserve.

Dans la règle l'association se constitue elle-même entrepreneur de ses immeubles. Ceux-ci doivent être construits de manière à présenter toutes les garanties de durée et de solidité désirables.

Il est prévu dans les contrats de location une gratification à tout locataire ayant entretenu son appartement en parfait état dans le délai de cinq ans.

Les sous-locations ne sont admises qu'ensuite d'autorisation spéciale du conseil d'administration.

Tout membre de l'association a droit à une voix. Les porteurs de 100 parts ont droit à deux voix, de 200 parts à trois voix et ainsi de suite dans la proposition et une voix pour 100 parts en plus.

Toutefois, la commune de Lausanne a droit à un nombre de voix égal au nombre de ses parts, sans que ce chiffre soit supérieur au 1/5 du nombre des membres présents ou représentés.

L'association est dirigée par un conseil d'administration composé de neuf membres au minimum. Les fonctions dans le

conseil — sauf celles du gérant — sont gratuites, le conseil d'administration a les pouvoirs les plus étendus pour la gestion des affaires sociales.

La *Maison ouvrière* compte actuellement plus de 300 membres. De nombreux syndicats ouvriers en font partie.

L'association coopérative dont nous parlons résoud heureusement le problème du petit logement en combinant dans de justes proportions les efforts de l'initiative privée avec l'intervention des pouvoirs publics.

Rappelons que la ville de Lausanne a construit des maisons ouvrières renfermant 24 ménages. Elle ont coûté terrain compris 180,000 francs environ. Le revenu locatif est environ du 3 1/2 %.

* * *

En Suisse, comme ailleurs on comprend toujours mieux que l'amélioration des logements ouvriers est une œuvre de solidarité, de paix sociale et surtout et avant tout une œuvre de dignité humaine.

ANDRÉ SCHNETZLER.

Ire QUESTION

Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitation à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

The Housing Question in Manchester

Rapport présenté par M. T. C. Horsfall, président de « The Manchester and Salford Association for Improving the Unwholesome Dwellings and Surroundings of the People.»

The dwellings of the great majority of the workpeople in Manchester and most other large English towns, and the surroundings of the dwellings, differ much from the dwellings of the great majority of workpeople in Continental towns. I believe that it is almost impossible for a Continental student of the housing question to learn from a short description of the dwellings in an English town, and for an English student to learn from a short description of the dwellings in a Continental town, what are the chief merits and defects of the dwellings described, unless the description of a town in a Continental country or in England states, not only what are the principal conditions existing there (and not in the other country), but also what are the principal conditions existing in the other country which do not exist in the town which is described.

In the hope of making clear to Continental students part of the nature of the problem, with which housing reformers have to deal in Manchester, I will briefly compare some of the conditions which affect life in dwellings there with some of the conditions which affect life in dwellings in Berlin. I choose Berlin for two reasons : 1) its dwellings and their surroundings are more unlike those of Manchester than are those of most other Continental towns ; 2) the dwellings in Berlin, and the causes of the evils connected with them, have been so carefully studied and so

clearly explained by Professor Rudolf Eberstadt (*) that they are probably well known to most Continental students of the housing question.

That very great differences exist between the housing systems of the two cities is shown by the fact that the average number of in habitants per house in Manchester is about 5, and the average number of households per house 1.04 ; while in Berlin the average number of inhabitants per house was in 1890, 52.6, and the average number of households per house 12.3. The immediate cause of this great difference is the difference of construction of houses in Manchester and in Berlin. In Manchester most houses have only two storeys, and in Berlin a large proportion of the houses have five storeys.

Professor Eberstadt uses the convenient phrase « Bautaetigkeit unter Gewinnverzicht », Building operations which have not rent for their object, for work done in providing dwellings by employers, town councils, and philanthropic societies. It marks the great difference between the Berlin and the Manchester systems that this kind of building activity in Berlin provides dwellings in houses which are smaller than the common type of house, and in Manchester it builds houses which are taller, and contain more dwellings, than do the common type of house.

It is well known that there is much overcrowding of dwellings in Berlin and that this evil is in great measure due to the fact that rents are very high. Dr Eberstadt has shown that rents are higher in districts wich contain tall houses than elsewhere, that « je hoeher der Bau, je hoeher die Mieten » ; that there has been a continuous increase in the size of the houses built in Berlin ; and that the increase of size has been accompanied by a serious increase in rents, the amount of rent per head having risen from 103 Marks in 1870 to 195 Marks in 1901 ; and he believes that the fact that nearly all new houses are large and tall, and consist to a great extent of dwellings looking into badly ventilated courts, is chiefly due to the mistaken policy of the Berlin municipal government, which in the preparation of its building-plan (Bebaunngsplan) prescribes that all, or nearly all,

---

(*) Das Wohnungswesen bearbeiteit von Dr Rudolf Eberstadt : Rheinische Wohnverhaeltnisse und ihre Bedeutung fuer das Wohnungswesen in Deutschland. Von Dr Rudolf Eberstadt ; Jena, Verlag von Gustav Fischer ; Staedtische Bodenfragen, Vier Abhandlungen von Rudolph Eberstadt, Berlin, Carl Heymanns Verlag.



streets shall have the great width of 25 to 30 metres, and that the building plots shall be of great depth. The street, on account of its great width, is so costly that only tall buildings can be made to pay sufficient interest on the outlay on land and building, and the great depth of the plots makes it necessary to have back-dwellings round courts. The cost of streets, and therefore the rents of dwellings also, are somewhat raised by the outlay on the planting and maintenance of trees in many of the streets of Berlin, an outlay which Professor Eberstadt condemns on the ground that the cost of the trees is too great and that many of them do not thrive in the poisoned soil of a large town. Professor Eberstadt believes that another cause of rents being high in Berlin is the fact that most houses there are built by speculators, as the houses are so large that hardly anyone else can afford to build one; and, as the speculators borrow most of the money which they need, they find it necessary, as well as possible, to obtain very high rents. The system of borrowing money on the security of sites and buildings Professor Eberstadt believes to be much promoted by the nature of the Prussian system of registration of landed property and of the burdens on it, the Grundbuch system. The only other factor in the Berlin system which. I need notice is, that a considerable proportion of the members of the Berlin Town Council must be house-owners, and this regulation Professor Eberstadt believes to be one of the causes of the maintenance of the injurious rules respecting the width of streets and the size of building-sites, as house-owners, having had to comply with the rules, naturally desire that their rents shall not be lowered by the competition of houses cheaper than those which they possess. I believe that Professor Eberstadt is right in finding in the nature of the Berlin building plan the principal cause of the dearness and overcrowding of Berlin dwellings, but the condition of Manchester and of its suburbs suffices to prove that even a bad building plan is much better than no building plan. In Manchester we have no building plan whatever, no register of land and of the encumbrances of land, any man of full age, who pays rates except a clergyman, can be elected to the Town Council, workmen's houses are so small that not much money is needed to build them, and so large a proportion of the whole number of workmen's houses is not mortgaged that the need to pay interest on borrowed money does not appreciably affect the rents of most such houses; rents compared with those in Berlin are low and consequently we have far less overcrowding of houses than exists

in Berlin. In the year 1901 when the population of Manchester was 543.872, 34.137 persons lived in rooms which contained more than two persons per room (*). In Berlin more than a third of the population lives in rooms, each of which contains more than two persons.

And yet, notwithstanding our freedom in Manchester from all those conditions, which have done so much harm in Berlin, our Manchester population suffers from evils at least as injurious as those which exist in Berlin.

In an address on « Die sozialen Aufgaben der deutschen Staedte» (**), delivered in Dresden in 1903, Dr Adickes, the Oberbuergermeister of Frankfurt a. M., said « The enforcement of building plans and the restriction by building regulations of the use of building-land are recognised on all sides as necessary, and a large part of the evils existing in English towns is due to there not having hitherto been building-police regulations, in the German sense of the words, in existence there ». I believe that the rest of my paper will show that Dr Adickes has indicated, in the words which I have just quoted, the chief cause of the grave evils which have ruined the health of a large part of the inhabitants of Manchester. Those evils are very numerous, but I shall have time to speak only of those which are associated with the master evil of English manufacturing towns, the separation in space of the well-to-do classes from the working classes. This has certainly been in the main the result of our not having sensibly prepared building plans, by which alone it is possible to ensure that towns shall be places in which it is possible to live pleasantly ; but the separation has been effected more quickly and thoroughly, than it would otherwise have been, owing to the custom prevailing among the well-to-do classes in England of sending their children both boys and girls, to boarding-schools. Owing to the prevalence of this custom, the richer families connected by their work with English towns have not had the strong motive for living in towns which is given to rich town-people on the Continent by desire to live within easy reach of the good day-schools, which are only to be found in towns.

(*) Housing Conditions in Manchester and Salford by T. R. Marr. Sherratt & Hughes, Manchester, 1904. See p. 30.

Die Wohnungsfrage Von Dr Eugen Jaeger, Berlin, Verlag der Germania. See I. Band, p. 10.

(**) Duncker & Humblot. Leipzig, 2 Mark.

It was therefore easier to drive the well-to-do classes out of English towns than it would have been to drive the members of thoses classes out of Belgian, French and German towns. And the non existence of building-plans in England caused far greater expelling force to be brought to bear on the well-to-do classes in England than has ever been brought to bear on the merchants and manufacturers of Continental towns. I must briefly describe this expelling force and some of the results of its action. Up to the middle of last century many workpeople's houses, none of them, as a rule, exceeding two storeys in height, were built round small courts, and many houses, of the kind known in England as « back-to-back houses », were built with narrow parallel streets along the two fronts. Many of the blocks which at first consisted of back-to-back houses have been so altered of late years by the pulling down of alternate houses as to cause their old name to be no longer applicable, and many of the worst of the old courts have been destroyed, but a considerable number of both kinds of houses still remain. As the town has grown, many districts in which there used to be only or chiefly the houses of well-to-families have been invaded by mills and other places of business, and some of the large houses, each originally intended for only one family, have been divided into tenements, and are occupied by a considerable number of families. Other large old houses are used as lodging houses for workpeople. Many of these older kinds of houses are very unwholesome and do much towards causing the high death-rate of Manchester. But although there are many such houses, they are far outnumbered by small houses, of two storeys, each intended for one workman's family. Because these small single-family houses form the great majority and are the kind which is now being built, I shall speak only or chiefly of them in what I am about to say respecting our Manchester system of housing.

The only way in which the Town Council of Manchester attempts to regulate the formation of new streets is by making by-laws which say that the streets shall not have less than a certain width. The minimum has been different at different times. At present it is 12 yards, 10.97 metres. This regulation has for result that no street as a rule is made wider than 12 yards. The Town Council does not prepare plans for new streets. It requires that plans shall be submitted to it, and its part in the matter consists in seeing that only plans which comply with its regulations are carried into effect.

The need for a large number of new dwellings has often been felt in some one part of the town when a new mill or some other kind of works has been erected ; and the nature of our Manchester system may be learnt by considering such a case. The dwellings needed have generally been built either by the mill-owner, who has often desired only to house his workpeople at the lowest cost compatible with giving them the amount of room they have been accustomed to have, or by a professional builder only wishful to obtain good interest on his outlay. No avoidable expense therefore has been incurred. Long rows of small two-storeyed houses, without gardens, have been built on each side of a street just wide enough to comply with the Town Council's regulations. If only two hundred workpeople needed new houses, forty houses would be required, and forty houses of two storeys form one or two ugly monotonous rows, and send much smoke into the air very little above the level at which air is breathed by the people in the streets. The ugliness of such rows of small houses gave all persons other than workpeople reasons for desiring not to live near them. The clerks and managers employed in the mill have found homes at some distance from their work, and the employers have gone to still greater distances. Had our towns been governed by authorities possessed both of intelligence and of power to do that which intelligence suggested, the formation of even one such area as I have described would have caused the authorities to insist that the narrow streets near the new mill should open into a wider street, and that near the houses there should be some open space, planted with trees and shrubs at least in part, to serve the occupants of the houses as a substitute for gardens. But our authorities lacked the power to make even the beginning of a building plan, and in many cases. I fear they lacked the intelligence which would have made them see the need for a building plan. The existence of one small area made ugly by lines of monotonous small houses therefore rendered the adjoining land unfit for any other purpose than the erection of other mills and other long lines of small houses, intended to house the workers in the mills and other workers employed in shops, offices and small works in the more central parts of the town. In this way large areas of town, some of them measuring square miles, containing only narrow streets, works, small houses, humble shops frequented only by workpeople, and public houses, have been created. There is in Manchester a large district called Ancoats, in part of which thousands of families live, nearly all of whom are workpeople,

among whose dwellings there are no houses in which a servant is kept except the very numerous public houses and a few houses occupied by doctors and clergymen. The rich people who have left the town have found homes either in houses standing separately in the country, or in suburban village or large towns. Living in these pleasant places, a minority of them, their wives and grown-up children give a considerable amount of time to work intended for the good of the inhabitants of the town, but the majority live a life made unhealthy by neglect of their duties to the workpeople in the town, a neglect due, in many cases, to ignorance of the miserable conditions under which those workpeople live.

Lancashire coal contains much sulphur, and, as it is cheap, a great deal of it is burnt in the wasteful grates used in small houses. The air of Manchester is generally damp, and the sulphur acids resulting from the combustion of the coal are prevented by the moist air from rising. Hence, even if the streets were not too narrow to leave room for trees, the condition of the air and the feebleness of the light, due to the cloud of smoke always present, would make it almost impossible to grow them, in the districts inhabited by workpeople.

And I must say here that long experience of towns which have, and of towns which have not, tree-planted streets has convinced me that that kind of street, even if its trees are not very fine and cost much money, adds far more to the welfare of dwellers in towns than Professor Eberstadt supposes.

In these districts there is no vegetation, no house or other building which can give pleasure to the eye and mind; the houses and shops contain nothing which is beautiful in form or colour; all buildings, all clothing is blackened by soot, and a considerable proportion of the poorer inhabitants wear dirty and ill-cared for garments: there is nothing to reveal that the world is full of loveliness and that the nature of man has affinity with all that is great and beautiful in that world. A few parks have been placed by the Town Council, or by benevolent citizens, as near as possible to some of the gloomy districts in question, and, by means of frequent changes of the plants, foliage and flowers of great beauty are often shown there. But the parks are very remote in position from the majority of the people and influence the life of only a few. Schools have lately successful y tried to give some knowledge of Nature to the children. Till those efforts were begun, there was probably a nearer approach to complete

ignorance of plants, birds and other objects of nature in Manchester, and in other large English manufacturing towns, than anywhere else in the world : and even now there is a great deal of such ignorance. Twenty years ago an inspector of schools told me that he had found a whole class of children in a school in Ancoats, not one of whom knew what a bee is like or where it is to be found. This ignorance of nature prevents those who suffer from it from having the power to understand pictures, the best parts of books, and much of the spoken language which they hear, and causes them to have little or no wish to go to town parks or into the country. Such persons are therefore less protected, by the power to enjoy wholesome kinds of recreation, against the temptation to seek recreation in drinking, gambling and licentiousness than are those who are familiar with the life of Nature. And the system of town government which has deprived them of internal protection against temptation has allowed the apparatus of temptation to be extremely abundant in all poor districts.

The exclusion from these districts of persons of the well-to-do classes was so complete before 1870, when the new school system began to bring teachers and managers of schools even into the poorest parts of the town, that some children, as I have been assured by a very trustworthy old clergyman, were terrifed when they saw a man wearing clothes of black cloth as they had never seen that kind of dress before. In such districts there is, of course, general ignorance of the fact that any fuller and healthier kind of life than that lived by the more industrious and temperate residents in the districts can be lived, and, therefore, young people cannot form ideals of life which can give them strong motives for seeking to resist the temptations to which they are exposed in such gloomy regions. The temptations are terribly strong, because, owing to our foolish licensing system, places which sell alcohol are everywhere at hand, and owing to the weakness of our law, opportunities for betting are within reach of everyone The strength of the temptation, one might truly say the compulsion, to drink to excess created by the ugliness, the gloom, the foul air, of such districts as I am speaking of, was well indicated by Mr. Justice Day, an English judge, who said of Manchester that it is not surprising that drunkenness is common there, as to get drunk is the shortest way out of Manchester. Last year 5352 men and 2673 women were taken into custody in Manchester for being drunk, and 687 men and 283 wonen were found to be drunk when they were taken into custody for other offences. These figures

give no idea of the number of persons who were drunk in the town during the year, as the police do not arrest those who are drunk in their homes, or those who, though drunk in the streets, are able to walk with some degree of steadiness. In the districts in question family life, pleasant intercourse between parents and children, is at a very low ebb. There is fare less of such intercourse than in any Continental town which I have visited. It cannot be otherwise. In all countries the houses in which workpeople dwell are so small that it is impossible for old and young, unless they are unusually well educated, to spend much time together pleasantly indoors, and in the workpeople's districts in Manchester there are not, as I have already said, the wide tree-planted streets, provided with seats, which in a continental town enable parents and children to spend time pleasantly together in the open air.

Those persons of the middle class who know Manchester well are surprised, not that there is so much drunkenness and neglect of work, but that so very large a proportion of the population is temperate and industrious.

Since cheap means of rapid transit have been provided, many of our better paid workpeople have left the gloomy central districts and gone to dwell on the edge of the town, and, by so doing, have caused a lowering of the average condition of the inhabitants in respect of health and civilisation.

Unfortunately, as we are still without building plans, the new areas on the edge of the town to which the migrants remove, are being filled by long lines of small houses built on both sides of narrow streets, and no arrangements are made to provide a supply of open space and vegetation. Thus the central parts of the town are in ever increasing degree cut off from the fresh air and beauty of the country by new districts, which, a few years hence, will be almost as gloomy and unhealthy as the older parts of the town.

The great majority of the workmen's houses which have been built during the last few years in Manchester contain four rooms, and any one of the greater part of them would form a wholesome dwelling for careful, cheerful tenants, if it stood alone, or had pleasant dwellings near it. But each dwelling is caused to be in some degree unwholesome by the nature of its environment, by the narrowness of the streets, the gloom and squalor of the whole district, and, not a few of the dwellings are also made unwholesome by the bad habits of their occupants.

(There are in Manchester a very large number of working people of admirable habits, whose houses are excellent dwellings, but in a paper which seeks to indicate what is wrong these good people and good homes can receive little notice). That bad influences are strong and wide-spread is shown not only by the commonness of drunkenness, but also by the deathrates of different parts of the town. In the year 1902 the death-rate for England and Wales was 16.3 per thousand. In the Cheetham sanitary district of Manchester, where there are many well-to-do residents and a good deal of open space, the rate was only 14.9 per thousand ; in Ancoats it was 25.26, and in the central district of Manchester, 26.74. There are small areas in the town which have death-rates of 40, 50, and 60 per thousand. As we have not conscription, we are not able to ascertain to what degree the physical condition of the inhabitants of Manchester is inferior to that of men in other parts of the kingdom, but we know that it is very poor. The town contains a large number of men and women who are almost, or wholly, unemployable on account of their physical or mental or moral weakness. Of 11.000 men who offered to enlist in Manchester in the year 1899, 8000 had to be rejected at once on account of their physical defects, and of the 3000 who were not rejected, only about 1000 could be sent into the army. The other 2000 were placed in militia regiments.

If the streets were made as clean, if smoke and chemical vapours were kept out of the air as carefully, if the houses were as fully supplied with water, and if the sewers were kept in as good order, in the poor districts of Manchester as in those which are inhabited or used by the richer classes, the death-rate and the amount of drunkenness, crime and misery would doubtless be somewhat reduced in the poor districts. It is, however, one of the great evils involved in a system of municipal government which allows poor districts to be created, that much of the work done in those districts by public servants is done less efficiently than that which is done in the districts inhabited by persons of more social and political influence. The owners of houses in poor districts and their agents are also far less careful to keep their property in good order than are the owners and agents of houses inhabited by the rich.

Though we have far less overcrowding of houses than exists in Berlin, we have a good deal of it, and we have a considerable amount of those evils, — neglect of ventilation and of cleanliness, insufficient supply of light to rooms, of water and of closets —

which are found in all towns. We need therefore continuous inspection of houses, the intelligent promotion of the supply of new dwellings by the erection of some model dwellings in different parts of the town and suburbs by the Town Council, and by the provision of capital lent at low rates of interest.

We need also the introduction of the system of rating land on its selling value and of other methods of obtaining for the towns a considerable proportion of the unearned increment of value of property ; the acquisition for Town Council's of the power to buy land when opportunities offer without having to make application to Parliament ; and alterations in the constitution of our Town Council's to enable the Mayors and Chairmen of Committees to receive salaries and to give all their working time to the service of the towns.

But the evils due to all other causes are so unimportant in comparison with those caused by our not having good building plans and regulations for limiting in different degree in different districts the amount of each site which may be covered by building, on the « zone » system, that I shall say no more of those other causes of evil. Moreover I believe that, if Town Councils obtained power to incorporate large areas round towns, and, by the adoption of good building plans and of the Zone system, made it certain that good dwellings would not be spoiled by bad surroundings, philanthropic societies and persons and professional builders would soon provide Manchester with an ample supply of wholesome cheap dwellings.

One other important change seems to me to be necessary in our English system of housing. Great as are the advantages given by one-family houses in places where the population is not very great, in large towns, where land is dear, a house of this kind if it stand alone, cannot be supplied with a sufficient amount of open space near it ; and containing four or six dwellings, and provided with plots of garden, each group of houses being also provided with a small play-ground should, I think, be the commonest kind of dwelling in a populous town.

Let me in conclusion briefly compare the evils which result from such a system of housing working people as exists in Berlin with the evils which are caused by our Manchester or English system of small two-storeyed houses and very narrow streets. The Berlin system seems to produce directly more physical harm. The greater degree of overcrowding in the rooms, and the greater difficulty, in the way of children's getting from their dwellings

into the open air, seem to cause more tuberculosis and other diseases than are directly caused by the Manchester dwellings. But our system by its direct and indirect effects appears to me to do much more harm than the Berlin system. When the occupants of the poorest Berlin dwellings are in the streets near their homes, they are, in respect of what they see, on an equality with the members of other social classes : there is nothing mean or squalid in the appearance of the buildings or of the streets : it is possible for them to feel some respect for the community which created the town. They have gained, also, from the people of all classes near whom they have lived, and from the trees in the streets and the plants in the town shrubberies, some degree of two kinds of knowledge, without wich it is impossible to participate in civilisation and to feel desire to live a full bealthy life, I mean knowledge of the life of Nature and knowledge that there is such a thing as full healthy life. In the streets of Rixdorf one is not tempted to get drunk in the hope of forgetting one's surroundings. A workmen's district in Manchester leaves its inhabitants with but the slightest traces of knowledge of Nature and of fulhuman life. It is difficult in such places to believe that man is not a mean creature and life too poor to be worth living. The Berlin system keeps rich and poor always aware of each other's existence. The Manchester system leanes a large proportion of both poor and rich almost unaware of each other's existence. From the knowledge gained in Berlin springs much envy and hatred of the rich on the part of many of the poor and much contempt and hatred of the poor on the part of many of the rich ; but from it springs also in many members of both the poor and rich classes a conviction that great reforms are necessary and an earnest wish to help to effect them. From the ignorance of each other's existence common in England to many rich and poor comes, on the part of the poor, ignorance that any improvement but an increase of wages with more beer and tobacco and a diminution of work, is possible, and, on the part of many of the rich, ignorance that any improvement is needed. It is far better for a community that there should be much interclass hatred in it than that the mass of the working class and of the well-to-do class should be as unconcerned respecting social reform as are the majority of the English people.

If the conditions of life are better in Berlin, which has a very faulty building plan, than in Manchester, it is obvious that the conditions of life in tows like Duesseldorf, Frankfort a. M. and

Elberfeld, which have good building plans, must be very superior to those in Manchester. For our English towns I think we ought to adopt the kind of building plan recommended by Mr. Ludwig Hercher (*), and the theory so ably advocat ed and carried into effect by Stadtrat Dr Flesch (**): that the structure of a house, however perfect it be, is but the beginning of a dwelling and needs to be completed by many public institutions and other agencies.

One of the chief lessons to be learnt from the study of dwellings in Berlin and Manchester seems to me to be that it is to the interest of the whole community that every citizen shall from childhood to old age feel the influence of knowledge of the beauty of Nature and of knowledge of full and healthy human life; that, therefore, the dwellings of persons of different social classes ought te be kept as close together as possible; and that for the purpose of preventing the separation in space of classes and the exclusion of natural beauty from towns wisely prepared building plans and building regulations are necessary.

T. C. HORSFALL.

(*) Gross-stadterweiterungen, ein Beitrag zum heutigen Staedtebau von Ludwig Hercher, Goetingen, Verlag von Vandenhoeck und Ruprecht. 1904.

(**) Wohlfahrtseinrichtungen für Arbeiter und deren Familien. Bearbeitet von Stadtrat Flesch. Jena, Verlag von Gustav Fischer, 1904.

Ire QUESTION

Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitations à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

Housing of the Working Classes.

MUNICIPAL ACTION IN PROVINCIAL TOWNS AND DISTRICTS IN THE BRITISH ISLES.

Rapport présenté par M. l'Alderman W. Thompson of Richmond, Surrey.

(Chairman National Housing Peform Council England and Wales).

POWERS OF LOCAL AUTHORITIES.

The work of Municipal Councils with regard to the housing of the working classes has been of a three-fold nature.

In the first place, they have taken action under the Public Health Acts to obtain abatement of nuisances, to stop overcrowding, to insist upon existing dwelling houses being made healthy, and to enforce the byelaws which secure proper construction and sanitation for new dwellings.

In the second place, they have taken action under Part II of the Housing of the Working Classes Act, 1890, to compel the renovation or demolition of single houses, obstructive buildings, or small groups of houses which are, or cause others to be, unfit for human habitation, and under the Artizans Dwellings Acts, and Part I of the Act of 1890, they have condemned and reconstructed, after purchase, large unsanitary areas containing a number of such houses.

In the third place, they have taken action to a limited extent under Parts I and II of the same Act, together with local improvement Acts, and to a greater extent under Part III of the Act of

1890, the Small Dwellings Acquisition Act. 1899, and the Housing of the Working Classes (Amendment) Act. 1900, to provide or encourage the provision of new, healthy housing accommodation in the form of model lodging houses, block dwellings. tenement houses, flats, and cottages.

Housing legislation in this country began with Lord Shaftesbury's two Acts passed in 1851, and was continued with Torrens's Acts, 1866 and 1868, and Cross's Acts, 1875, 1879, and 1882, and by various Local Improvement Acts.

Owing to the expensive working of these Acts, however, they were not used much after 1882, and it became necessary to consolidate and amend them by the Housing of the Working Classes Act. 1890.

The powers of Local Authorities with respect to the housing of the working classes may therefore be said to be contained in—

(1) The Public Healh Act, 1875 (sanitary clauses), together with the amending or corresponding measures, the Public Health Act (Amendment) Act, 1890, the Public Health (London) Act, 1891, and the Public Health (Scotland) Act, 1897 ; and bye-laws made under the provisions of the same ;

(2) The Housing of the Working Classes Act, 1890, with amending Acts of 1893, 1894, 1896, 1900, and 1903 ;

(3) The Small Dwellings Aquisition Act, 1899, for enabling tenants te buy their houses ;

(4) The Municipal Corporations Act, 1882 (Sect. 111), and the Working Classes Dwellings Act, 1890.

(5) The Labourers' (Ireland) Acts, 1885-1893 ;

(6) The Standing Orders of Parliament for Local Improvement and Public Companies Bills.

So far as the provision of houses is concerned, the most important of these are the Housing of the Working Classes Acts, 1899-1903. The principal Act is divided into seven parts.

HOUSING OF THE WORKING CLASSES ACT, 1890.

PART I. — HOW TO GET LARGE SLUM DISTRICTS CONDEMNED.

Part 1. provides for the clearing of large unhealthy areas (in urban districts only) and the execution of an improvement scheme for the district dealt with.

The authorities empowered to take action under it are the London County Council and alle urban district councils or town councils.

It is the duty of the medical officer of health when he sees proper cause, or when two or more justices or twelve or more ratepayers in his district complain of any unhealthy area therein, to inspect such area, and make an official report on it in writing to the local authority.

If the medical officer of health represents the area as not unhealthy, twelve or more ratepayers may appeal to the Local Government Board, who, upon security for costs being given, must appoint a legally qualified medical practitioner to report on such area, and the local authority must act on this report.

Improvement Scheme. — Where an area is thus officially represented to be unhealthy the tocal authority, if possessed of sufficient resources, must make an improvement scheme. The improvement scheme must be accompanied by maps, particulars, and estimates. It need not be confined to the exact limits of the unhealthy area, but may include lands which the local authority consider necessary to the efficiency of the scheme, or for the purpose of providing accommodation for displaced members of the working classes. In default of the local authority making a scheme it may be made by the Local Government Board.

It must be advertised, and the Local Government Board or other confirming authority must hold a local inquiry, and may then make a Provisional Order confirming the scheme, which must be submitted to Parliament if objections are made by petition against it by any owner whose land is to be taken compulsorily.

Tbe local authority may pull down the buildings, clear out the area, and make or widen any necessary streets upon the lands dealt with, after compensating the owners and other concerned.

Terms of Compensations. — Provision is made for the assessment of compensation by the remarkable Purchase Clause in Sec. 21, which enacts :—

1. That compensation shall be based upon the fair market value at the time of valuation without any additional allowance in respect of compulsory purchase ;

2. In forming the estimate, due regard is to be had to the nature and condition of the property, and the probable duration of the buildings in their existing state ;

3. Deductions are also to be made for existing nuisances—

(*a*) For an enhanced value by being used for illegal purposes or owing to overcrowding ;

(b) For the bad state of repair in which the premises are found;

(c) The property not being reasonably capable of being made fit for habitation.

The arbitrator may be appointed by the Local Government Board, if so requested by the local authority.

Rehousing Persons Displaced. — Accommodation must be provided as follows:—

(a) In London, either for the whole or not less than half of the population displaced, to the satisfaction of the Home Secretary, unless it can be shown that within the immediate vicinity the required accommodation has been or is to be otherwise provided;

(b) In any other urban district such accommodation (if any) as determined by the Local Government Board.

The local authority must obtain the consent of the confirming authority to undertake the rebuilding of houses upon areas under Part I. and Part II., and also to retain them for longer than ten years.

(c) If « 30 or more persons » are to be displaced under Parliamentary powers the promoters of the undertaking must first obtain formal approval of a scheme for rehousing.

(d) In fixing the number to be rehoused, persons of the working classes displaced during the previous five years are to be considered.

PART II. — HOW TO DEAL WITH SMALL SLUMS.

Part II, provides for:—

(1) The inspection of every sanitary district from time, to time, with a view to ascertain whether there are any houses unfit for human habitation.

(2) The closing and demolition of such houses whether occupied of not (Secs. 30). Under the Act of 1903 no preliminary notice need be served on the owner to put the house in a sanitary condition.

(3) The removal of obstructive buildings.

(4) The reconstruction of small unhealthy areas.

It applies to all urban and rural sanitary authorities, but those in London and rural districts must communicate all steps, taken to the county councils.

Procedure. — The medical officer of health or any four ratepayers may inform the local authority of any building which they consider :—

(*a*) So dangerous or injurious te health as to be unfit for human habitation.

(*b*) Which stops ventilation or otherwise conduces to make other buildings injurious to health.

(*c*) Which prevents proper measures from being carried into effect for remedying any nuisance injurious to health.

Small Improvement Scheme. — A scheme on the lines indicated in Part I, may be passed by the local authority for reconstructing any area containing buildings such as those above mentioned, and must make the required provision for the accommodation of persons of the working classes displaced by the scheme, and allowance may be made to the tenants for reasonable expenses of removal. The Local Government Board, will decide as to which part of the Act proceedings should be taken under.

PART III. — HOW TO GET MORE WORKMEN'S DWELLINGS.

This is the most important part op the Act, because if the Local Government Board consent it enables local authorities to build houses for the working classes whenever they think fit to do so. Except in rural districts, there is no provision whatever limiting the power of the local authority ; no certificate or other formal proof of deficient house accommodation is requisite ; no insanitary property need be closed or demolished. The local authority can decide to build at any time and for any reason which may seem good to them.

It may be adopted by the London County Council and all urban sanitary authorities outiside London, but rural sanitary authorities may only adopt it after local inquiry by the county council of the district.

How to get land. — Land can be purchased compulsorily if necessary, as provided in the Lands Clauses Consolidation Act, 1845, and no lease, settlement, entail, or other private arrangement can debar a local authority from acquiring it.

By the Housing Act of 1900, land can be acquired for the purposes of this Act either inside or outside the district. The price is to be the « fair market value, » with an allowance (generally 10 per cent.) for compulsory purchase. The value has to be determined in case of dispute by a single arbitrator appointed by

the Local Government Board. The councils of West Ham and Sheffield have acquired land compulsorily under Part III. In each case a very snbstantial reduction was awarded on the price demanded by the landowner.

What may be done with the Land. — Land acquired under Part III, may be either —

(1) Leased to companies of builders or working men for the erection thereon of workmen's dwellings.

(2) The council may themselves undertake and carry out—

(a) The erection of lodging houses, block dwellings, tenement houses, cottages, and shops for the benefit of the tenants.

(b) The purchase and improvement or reconstruction of existing lodging houses, dwellings, or cottages.

(c) The purchase or exchange of land for the purpose of encouraging such construction improvement, or reconstruction.

(d) The provision of a garden, worth under £ 3 per annum and not more than half an acre in extent.

(e) Fitting up, furnishing, and supplying the dwellings with alle requisite fitings, furniture, and conveniences.

(f) Making any necessary bye-laws and regulations.

(g) Selling the houses if desirable and necessary after a period of seven years.[1]

How to get Money for Land and Buildings under Part III.—

(1) The London County Council may, with the assent of the Treasury, create conslidated stock. and provide for repayment within 80 years ;

(2) London borough councils may, if the county council think fit, borrow from the county council or from the Public Works Loans Commissioners ;

(3) Urban district councils and town councils may either borrow from the Public Works Loans Commissioners or issue stock or borrow on security of the rates, subject to the following conditions : —

1. The consent of the Local Government Board must be obtained.

2. The period of repayment of the loan must not exceed 80 years.

Money so borrowed is no longer to be reckoned as part of the debt of the local authority for the purposes of the limitation on borrowiug.

Acquisition of Sites to be Held for Future Needs. — On the 30th June, 1900, a resolution was passed by a conference at Leicester, under the auspices of the National Housing Reform Council, urging upon the Government « the vital necessity of making it perfectly clear and explicit that local authorities should not only have power to purchase land outside their areas as already provided, but that they should also have power to hold such land against future needs ». In answer to this, Mr. Chaplin, President of the Local Government Board, replied that :

« There would be no limitation in the power of purchase, so long as it was for the purpose and subject to the provisions of the Bill ; neither would there be any obligation to sell, unless the land was not required for the purpose for which it was purchased, and even then the Local Government Board would have a dispensing power to sav the land need not be sold ».

In spite, however, of amendments, the principal Act requires further drastic amendments, and the same remark applies to the various Sanitary Acts, which deal with existing dwelling houses simply in respect of their insanitary condition, and also for securing proper regulations by bye-laws and otherwise with regard to the erection of new buildings and the proper construction and maintenance of streets and other approaches to dwellings.

LOCAL IMPROVEMENT SCHEMES AND RAILWAY BILLS.

The Standing Orders of Parliament require that in any case where it is proposed by a Bill in Parliament to authorise the taking, in any district, of ten or more houses, occupied either wholly or partially by persons belonging to the *labouring classes*, plans and full particulars must be deposited with the Local Government Board and in Parliament,

Definition of Labouring Classes. — There is no definition of « the *Working* Classes » in the Act of 1890, but the House of Commons Standing Order No. 183 defines the « *Labouring* Classes » as meaning « mechanics, artizans, labourers, and others working for wages ; hawkers, costermongers, persons not working for wages but working at some trade or handicraft without employing others, except members of their own family ; and persons other than domestic servants whose income does not exceed an average of thirty shillings a week, and the families of any of such persons who may be residing with them ».

It is within the power, and it has been the practice, of Parliament to require the provision of a number of new dwellings to replace those demolished, whether by such bodies as railway companies or local authorities. In England and Wales, exclusive of the Metropolis, 514 such statements have been presented to the Local Government Board between 1884 and 1900. Four-fifths of these related to railway Bills, and the others mainly to improvement schemes of local authorities. They authorised the taking of 58,382 houses, containing a population of 279,057 persons. During 1900, the various Bills involved the displacement of 34,306 persons—equal to the population of a good sized town. The number of new dwellings provided has seldom been more than half the number demolished.

The Labourer's Cottages and Labourers (Ireland) Acts consist of the Acts of 1881, 1882, 1883, 1885, 1886, 1891, 1896, and 1897, as consolidated or amended by the Local Government (Ireland) Act, 1898. The district councils have power to purchase land by compulsory powers if necessary, and to borrow money on the security of the rates. One acre garden allotments can be provided. Land courts in fixing judicial rents may impose conditions as to building labourers' cottages if satisfied there is a necessity for new ones, or as to improving old cottages, and they may also decide as to the rents of such cottages. Powers of representation as to a deficient supply of houses are also given, and the local authority must thereupon proceed to secure the erection of dwellings. Housing subsidies are also payable to local authorities under the various Land Purchase Acts. The terms for loans have varied from 2 3/4 to 3 1/4 per cent. The amount borrowed exceeds £2,000,000, and the number of cottages built is about 16,000. They are let at weekly rents varying from 9d. to 1s. 6d. per week, and their average cost has been about £150.

WHAT HAS BEEN DONE BY LOCAL AUTHORITIES.

The total amount borrowed under the Artisans and Labourers Dwellings Acts and the Housing of the Working Classes Acts by local authorities outside London in England and Wales during the last 20 years was £3,978,776, out of a gross total of loans for sanitary and other purposes of £121,951,398.

In considering the housing work done outside London it will be convenient to deal first with the various clearance and improvement schemes, and afterwards with the various schemes for building new dwellings.

CLEARANCE AND IMPROVEMENT SCHEMES.

In connection with street improvements, housing schemes have been carried out in Bath, Bristol, Carlisle, Hull, Keighley, Manchester, Norwich, and Plymouth necessitating the erection of about 250 cottages in place of dwellings demolished. Under Local Improvement Acts much work has been done at Glasgow, Liverpool, and Douglas (Isle of Man).

Liverpool. — Under the Liverpool Sanitary Amendment Act, 1864, the medical officer of health has reported certain districts to the town council as being unfit for human habitation. These presentments have been forwarded to the Grand Jury of Quarter Sessions, who, after hearing evidence, have almost invariably acceded to the medical officer's request for demolition, whereupon the council has proceeded in each case to purchase and demolish, without needing a provisional order. The owners were allowed the option either to sell or retain the sites, and in most cases the cost of acquiring each house without the land has been from £25 to £50. The council has spent close upon £500,000 in demolishing these unsanitary areas. This work is being continued, and a recent estimate showed that it was necessary to deal with 1,071 courts less than 15ft. wide, and containing 5,765 court houses and 1,669 front houses, also 83 courts over 15ft. wide (except where narrowed by privies and ashpits) containing 606 court houses and 144 front houses, the total cost being about £280,000, allowing for a proportion to be demolished by the owners. During the year 1900-1901, no less than 237 courts were swept away, as against 970 in the previous ten years. Particulars as to re-housing schemes are given hereafter.

Glasgow. — The Glasgow Improvements Acts, 1866, created an Improvement Trust, which has been administered by the city council. The scheme comprised the acquisition of 88 acres in the centre of the city, including the Salt Market, High Street, Trongate, Bridge Gate, &c. The houses were old, dilapidated, and unsanitary, and the wynds and closes, were narrow and irregular. The population of the area was about 51,000, densely crowded, and living in an unsanitary condition. Thirty new streets have been formed, and 26 streets have been widened, occupying about 23 acres formerly covered with houses. Two filthy streams which run through the district have been covered in; the Alexandra Park has been acquired and laid out, and since 1889 the Trust has retrained and built upon the various

sites themselves. Nearly £ 2,000,000 has been spent in the improvement of land and buildings, and in the 30 years up to 1896 no less than £ 600,000 was drawn from the rates, but the Trust is now self-supporting. Building by municipal rather than private agency was only adopted for six lodging houses until 1889, when inadequate prices for land let on lease compelled the Trust to erect block dwellings by direct municipal action.

The Glasgow Improvements Act. 1897, authorises further improvements, including the purchase of 25 acres of land, within or without the city, as sites for worken's dwellings.

A new improvement rate, limited to 1d. in the £, is authorised to be imposed equally on landlord and tenant.

The rate has never exceeded 1/2d. in the £, and a sinking fund is provided to repay all loans within 60 years.

The purchase and improvement of lands and buildings have involved the expenditure of £ 2,000,000, and new buildings have cost over £ 400,000. Property has been sold and feu duties created to the value of £ 1,000,000, and the municipality holds property valued at £ 880.000. The amount drawn from te rates in 30 years is about £ 600,000. The total revenue for 1902 was £ 75,385, and the total expenditure was £ 68,268, showing a nett surplus of £ 7,116, which was applied in equal proportions to sinking fund and reserve fund, after allowing £ 1,093 against depreciation of lodgings houses.

Douglas. — The Council has spent £ 55,000 on clearance schemes, and £ 16,000 on three blocks of artisans' dwellings. Other new dellings are to be erected.

Under the Artisans' and Labourers' Dwellings Acts, 1851 to 1882, some large unhealthy areas were cleared in Birmingham, Greenock, Mottingham, Swansea and Wolverhampton.

Birmingham — Great Improvement Scheme. — This Corporation carried ont several schemes under the Artisans' and Labourers' Dwellings Acts, 1875. The first area dealt with was 93 acres is extent, from New Street ont the south, to Aston Road on the north. The houses were old and dilapidated, and the death rate double that of the healthiest part of the borough. The estimated expenditure was as follows : — Cost of purchasing properties, £ 1,310.000 ; street making £ 34.000 ; total, £ 1,341,000. Less value of surplus land, £ 794,000. Nett cost, £ 55,000. One of the streets formed on the area is Corporatton Street, 1,484 yards long,

22 yards wide. The Corporation did not acquire all the properties They purchased about 45 acres, and, 1867 dwelling houses out of 3,744 upon the area. About 1,200 were taken down ; the remainder were repaired and put in sanitary condition by removing buildings where too crowded, rebuilding conveniences, paving yards, providing proper system of drainage, &c. The greater portion of land acquired has been let on building lease. 75 years, for shops and other premises. The ground rents produce about £ 45,902 per annum, and the rents of premises left standing ont the uncleared portion of the land amount to £ 17,109 per annum gross. The Corporation acquired other areas not so centrally situated, and has provided thereon 103 cottage dwellings, which have been built ucder the Housing Act of 1890.

Greenock. — The Corporation of this town carried out an expensive scheme under the Artisans' Dwellings Improvement Act, 1875, and as the land was unsuccessfully offered for sale, they had to build dwellings themselves. The total cost of the scheme was about £ 200,000, of which £ 72,700 was expended on new buildings.

Swansea. — Under the same Act this Corporation carried out an improvement scheme at a cost of £ 131,660 for demolishnig insanitary areas. The land was offered for sale or lease, as it was said that local builders would provide for those displaced, On part of the area a public library and some houses of a good class were erected, The nett cost of the scheme is about £ 3,200 a year.

Wolverhampton. — This Corporation re-arranged or demolished 16 acres of slums in the centre of the town. The expenditure was £ 231,948, but the property resold met half this amount, and the charge on the rates has been about £ 6,800 per annum. It was stated that private enterprise would provide sufficient accommodation, but the working classes are finding a scarcity of good houses, and a small model scheme for 50 new dwellings on the flat system has now been carried out by the Council under Part III, of the Act of 1890.

IMPROVEMENT SCHEMES UNDER PART I.

Of the Act of 1890 resemble very closely those under the Artisans' and Labourers' &c., Acts, with the exception that in most cases the local authorities have themselves provided a larger amount of new accommodation. The cost of purchasing slums has

been somewhat less owing to the improved terms of compensation under Sec. 21, of the Act of 1890.

Between 1891 and 1902 inclusive, loans for £1,061,989 for this purpose have been raised as follows: —

Bath C. B.	£7,992	Dudley C. B.	£180	Salford C. B.	£69,940
Birkenhead C. B.	7,250	Leeds C. B.	150,000	Sheffield C. B.	75,512
Birmingham C. B.	30,100	Leigh T. C.	25,631	Southampton C. B.	47,605
Bournemouth B.	1,100	Manchester C. B.	285,005	Stretford U. D. C.	25,650
Brighton C. B.	62,591	Plymouth C. B.	78,229	Sunderland C. B.	8,245
Coventry C. B.	1,277	Prescot C. B.	4,400	Wigan C. B.	76,593
Devonport C. B.	97,284	Portsmouth C. B.	4,000		

The following particulars as to these schemes may be of interest:—

Bath. — Lampards Buildings cleared, and 40 dwellings nearly completed.

Birkenhead. — Cleared 4,530 yards of land and 101 houses, and built 18 houses. Two areas containing two acres, 232 houses, and 902 persons, have yet to be completed at a cost of £11,845.

Birmingham. — Cleared slums in Milk Street, and built 61 two-storey flats.

Brighton. — Cleared areas in Cumberland Place, St. James's Street, and Spa Street, at a cost £92,274, less £27,718 valuation of land retained or sold.

Devonport. — Cleared areas in James Street and Ordnance Street, and covered them with 105 tenement houses. Capital cost £48,042.

Leeds. — Carrying out scheme for clearing 75 acres. Cost £500,000.

Manchester. — Cleared Oldham Road and Pollard Street areas, five acres, costing about £107,000 Displaced 1,870 persons, and rehoused 1,824, at a cost of £114,220. Deathrate of district materially reduced.

Plymouth. — Cleared 7,973 yards and displaced 813 persons, at cost of £33,960. Built blocks and flats to house about 1,200 persons, at total cost of £65,104 excluding land. Income £2,931. Expenditure £1,330, in addition to capital charges.

Portsmouth. — Cleared 3,136 yards for £4,000, and sold site for £640.

Prescot. — Borrowed £6,000 for clearance scheme for 80 years under Act of 1903, and carried out most of the work.

Salford. — Cleared areas displacing 1,459 persons. Built municipal lodging house for 285 persons, with block dwellings

and cottages to house a total of 2,432 persons. Total capital expenditure £197,976, involving a subsidy of £3,909 from the rates.

Sheffield. — Cleared the Crofts area of about five acres, at a cost of £90,000 and built 124 dwellings on part of the site.

Southampton. — Area of about three acres cleared, and lodging house and artizans dwellings erected at total cost of £57,970.

Stretford.— Cleared area and built 20 double tenement houses.

Sunderland. — Cleared area at cost of £2.1 4s. 1d, per yard. Built 48 two-roomed dwellings at 4s. per week, and 36 three-room dwellings at 5s. 6d. per week.

Wilgan. — Cleared area. Built 160 cottages, and sold them recently.

ACTION UNDER PART II.

Schemes under Part II, have been very few in number, and the total amount borrowed from 1890 to 1902 inclusive only amounted to £73,577, made up as follows :—

Coventry	£145	Hereford	£3,915	Manchester	£22,995
Darwen	17,337	Lancaster	1,200	Tamworth	6,010
Eccles	21,975				

Three schemes carried out at Manchester were :—

Chip Town, area 1 1/5 acre, acquired almost entirely by agreement, and 318 persons displaced at a cost of £15,141.

Pott Street area, 1 1/4 acre, acquired with 127 houses and 299 persons displaced at a cost of £14,621.

Harrison Street area 3/4 acre, acquired with 79 houses and 250 persons displaced at a cost of £5,147.

In addition to these schemes, however, a number of local authorities have tried to close or demolish unhealthy dwellings under Sections 32 and 38 of the Act of 1890. Unfortunately the cumbrous and ineffective procedure has crippled much of their work, and as the following figures show, it has been practically impossible to get unhealthy houses complulsorily demolished.

	1899.	1900.	1901.	1902.
Representations made during the year	3,631	4,473	5,715	4,699
Proceedings taken by local authorities	3,540	4,633	3,887	—
Houses voluntarily demolished	292	720	489	856
Houses patched up for habitation	1,935	2,861	3,807	2,910
Houses closed by order of justices	514	667	610	568
Houses demolished by councils	214	68	115	92

The number of authorities taking action varied from 365 to 394 per annum. The number of proceedings taken with regard to Obstructive Buildings is seldom more than two or three each year, and the amount spent in this way in 1902 was only £692.

During 1903 the Local Government Board dealt with applications for approval of schemes for providing new dwellings for persons of the labouring class in connection with displacement through the acquisition of dwellings under powers conferred by Local Acts and Provisional Orders.

Loans were sanctioned for three such schemes, as follows :—

Manchester	Sundries
Morley	Sundries
Roterham	Land and Dwellings

Only one scheme was dealt with under Part I. This was at Bolton, comprising 961 square-yards of slums, Two schemes were approved under Part II, at St. Pacras.

1,800 local authorities outside London reported under Section 44 of the Act of 1890, with regard to action taken by them under Part II., mainly in connection with buildings « unfit for human habitation », and five for obstructive buildings. The proceedings were as follows :—

		Population.	Houses represented unfit.	Patched up without closing order.	Closing orders	Demolis hed orde
37	County Boroughs	5,799,189	1,116	316	309	35
58	Boroughs	1,231,609	544	266	71	2
125	Urban Councils	2,088,487	994	513	129	31
192	Rural Councils	2,652,973	1,597	1,135	108	13
412		11,772,258	4,251	2,230	617	81

Accounts from five boroughs as to receipts and expenses under part II, show ; — Receipts, £3,985 ; expenses, £6,236, including £4,376 loan charges. Loan expenditure £18,738, out of £24,075 raised. Outstanding liabilities in respect of reconstruction schemes £107,980.

DWELLINGS BUILT BY LOCAL AUTHORITIES.

The workmen's dwellings built by local authorities may be divided into two groups :

1. Those provided on or near the area dealt with by one of the foregoing improvement schemes to house a part of the displaced

population. The money required in such cases has been generally included in the loans before-mentioned, but in some cases the dwellings have been built by adopting Part III.

2. Those provided under Part III, of the Act of 1890 on new sites acquired for the express purpose, and mainly with a view to increase the general accommodation of districts where there has not been a sufficient supply of healthy houses. A recent Government return shows that up to March, 1890, Part III, had been adopted by 94 local authorities, viz., the London County Council, 46 town councils, 41 urban district councils, and six rural district councils.

The dwellings erected have been of five types, as follow:

1. Common lodging houses, with either bunks or cubicles.
2. Block dwellings four or five storeys high.
3. Tenement houses of three storeys.
4. Cottage flats in two-storey self-contained dwellings.
5. Cottages of various sizes, self-contained, with gardens.

During the years 1890-1902 loans were sanctioned under Part III, for £1,321,080, as follows:—

2 Rural District Councils	£5,350	11 Non-County Boroughs	£125,934
31 Urban District Councils	306,291	21 County Boroughs	883,505

It may be useful to examine the average periods granted for these loans and their totals as compared with the period 1890-1900.

Period of Loan	Amount. 1890-1902	Percentage. 1890-1902	Amount. 1890-1900	Percentage. 1890-1900
	£		£	
30 years	199,932	15	161,541	20
40 years	920,419	70	583,350	70
50 years	140,103	10-5	80,938	10
60 years	60,626	4-5	6,200	
	1,321,080		830,029	

Under the Act passed in 1903 loans may now be granted for 80 years, and it may be assumed that in future, 80 years will be the normal period in respect of the land, and 60 years in respect of the buildings.

The following districts, not otherwise mentioned, have adopted Part III, of the Housing of the Working Classes Act, 1890:

Annfield Plain, U. D. C.
Ashton-under-Lyne, T. C.
Basingstoke, T. C.
Bedlington, U. D. C.
Bedwellty, U. D. C.
Blaydon-on-Tyne, U. D. C.
Cheltenham, T. C.
Coventry, C. B.
Dawlish, U. D. C.
Greenford, U. D. C.
Ham, U. D. C.
Hanwell, U. D. C.
Hartlepool, T. C.
Lichfield, T. C.
Marlborough, T. C.
Panteg, U. D. C.
Quarry Bank, U. D. C.
Selby, U. D. C.
Tunstall, U. D. C.
Wimbledon, U. D. C.

The following Councils have adopted Part III, and are preparing schemes :—

Abercarn, U. D. C.
Bangor, T. C.
Bonsall, U. D. C.
Maldon, R. D. C.
Ebbw Vale, U. D. C.
Guildford, T. C.
Hanley, T. C.
Hertford, T. C.
Middlesborough, C. B.
Newport (Mon.), C. B.
Ossett, T. C.
Risca (Mon.), U. D. C.
South Molton, T. C.
Southwold, T. C.
Stockton-on-Tees, T. C.
Stourbridge, U. D. C.
Tunbridge Wells, T. C.
Twickenham, U. D. C.

The following Councils have adopted Part III, and have borrowed money to begin schemes for building cottages :—

Name of Council.	Amount borrowed.	Purpose of loan.
Aberystwith T. C.	£4,400	For building.
Alnwick U. D. C.	16,620	Land and buildings.
Bangor T. C.	1,893	Land and buildings.
Brentwood U. D. C.	6,000	Land and buildings.
Chester C. B.	2,160	Building 12 cottages.
Croydon C. B.	5,067	Land.
Dudley C. B.	—	Land.
Edmonton U. D. C.	—	Land for 36 cottages.
Farnham U. D. C	3,668	Land.
Finchley U. D. C.	17,850	Land and 60 cottages.
Hendon U. D. C.	1,255	Land.
Heston and Isleworth U. D. C.	10,772	Land & 22 cottages & roads.
Norwich C. B.	—	12 cottages.
Rotherham T. C.	11,427	Land.
South Shields C. B.	8,000	Land and 32 houses.
Stanley U. D. C.	6,000	Land and 22 cottages.

Whitley Upper U. D. C.	1,240	6 cottages.
Wigan C. B.	1,819	Building 14 cottages.
Wood Green U. D. C.	3,300	Site.
Workington T. C.	3,315	Land and 18 cottages.

Model Lodging Houses. — Although not tending to raise the standard of housing accommodation in many cases, there is generally room for one « Poor Man's Hotel » to be provided by the Council of most large towns. These buildings vary somewhat as regards the quality of sleeping accommodation—extra common rooms, lavatories, and other appurtenances ; but they have their main features in common, such as the day room, kitchen, dining room, lavatory, baths, laundries, sanitary conveniences, and bunks or cubicles, which are provided at a fixed charge of from 3 1/2d. to 6d. per night.

The following statistics for a typical year show that the cost of building, furnishing, and fitting varied from £37 to £71 per head of the accommodation, and that while some pay very well, others impose a burden on the rates.

Town.	Beds.	Total Cost	Cost of building and furnishing per head	Charge per Night.
		£	£	
Aberdeen.	252	18.363	61	5d.
Belfast (1902 . . .	202	9.000	45	—
*Croydon.	87 men 17 wonen	7.435	71	—
Darwen (1898) . .	110 men 20 wonen	7.920	61	5d.
Glasgow — seven (1871-1879) . .	2.166 men 248 wonen	107.000	39	3 1/2 d. and 4 1/2 d.
Huddersfield (1880)	173 men 12 wonen 9 double	7.000	38	3d. 5d. 6d.
Lancaster (1896).	9	750	Adapted	4d.
Leith (1894) . . .	200	8.833	37	5d.
London (1893) — Parker Street, Drury Lane . .	324	22.135	68	6d.
Manchester (1899)	363	25.252	61	6d.
Salford (1894) . .	285	16.880	51	6d.
Sonthampton (1899)	186	14.500	61	6d.

* The men's branch of the Croydon lodging house pays but not the women's part

INCOME AND EXPENSES.

Town.	Receipts.	Expenses.	Details of Expenses. Interest on Loans	Repayment of Loans	Working Expenses	Repairs &c.	Rates Taxes, & Insurance
	£	£	£	£	£	£	£
Darwen	497	990	225	217	470	19	59
Huddersfield	979	907	125	—	573	130	79
Lancaster	403	496	100 rent	—	292	94	10
Leith	1.361	1.337	483	—	—	854	—
London (Parker Street)	2 942	2.844	655	196	1.422	230	341
Manchester	4.109	4.317	—	—	1.726	625	360
Salford	2.147	2.945	455	693	1.220	391	206

Other lodging houses have been or are being provided at Belfast, Blackburn, Bury, Paisley, and Perth

Glasgow. — The profits on the Glasgow lodging houses has been sufficient to pay 5 per cent. on the value of the site, 1 per cent. for depreciation, and a balance of nett profit 4 to 4 1/2 per cent. Although private enterprise has been busy providing many additional lodging houses, the Corporation lodging houses are more fully occupied than ever, and in many cases by men who can and ought to afford to provide themselves with much better homes. During the past three years over 96 per cent. of the accommodation has been occupied nightly, thus giving an annual return of over £13,700.

Glasgow Municipal Family Home. — The next grade of house room, above the common lodging house, is to be found in such a building as the Glasgow Municipal Family Home, which contains 160 small rooms, with a dining room, recreation room, kitchen, and creche. The cost of the building and land was £17,000 for 160 persons, or about £106 per head. It is heated with hot water, and lighted with electricity. The charges are for—

Widower and one child	4s. 2d. per week.	
» two children	4s. 10d.	»
» four »	5s. 0d.	»

The tariff for board is—

Adults, breakfast, 2 1/2d. ; dinner, 4d. ; tea, 3d.

One child	1s. 10d. per week.	
Two children	3s. 2d.	»
Three children	4s. 0d.	»

At present it is occupied by 80 widowers, 30 other adults, and 217 children, nurses being provided without any extra charge. The Family Home, like the other lodging houses, is not occupied by the poorest poor, but frequently contains men in receipt of really good wages. It was carried on at a loss for some years, but now it just pays its way.

Block Dwellings. — The favourite type of block building is four, five or more stories high, and contains tenements of one, two, three, or four rooms, more or less complete as separate dwellings, packed together and piled up on a limited area, with no gardens an no separate yards, but with common passages and staircases, and an absence of all privacy outside the room door.

Each block is generally in charge of a caretaker or superintendent, and the common passages are sometimes lighted, cleaned, and controlled by him.

These block dwellings consist mainly of two classes : 1) Those which have the appurtenances, suchas washhouses, sculleries, and w. c. 's, in common for several families, and 2) those which have their own separate appurtenances and hare self contained in every respect except the approaches.

Two following table gives particulars as to the chief Block Dwellings erected by Large Towns outside London :—

Name of Council, Date of Erection and Situation.	No.	Rooms in each.	Rent per Week	Cost of Building	Area of Site	Cost of Site
Ireland				£	Sq.Yards	£
Dublin—	380	One	2/0 to 3/3	Total	—	
Montgomery Street and	64	Two	3/6 to 4/6	cost	—	
Purdon Street	16	Shops	12/6	70.000	—	
Scotland, Part I.						
Edinburgh—						
(1897) High School Yard	24	One	2/7	12.680	—	†14.250
	32	Two	3/6 to 4/3	inclusive		per acre.
(1898) Tynecastle	24	One	2/0 to 2/6	9.800	—	
	40	Two	3/6 to 4/0	inclusive		
(1900) Cowgate	8	One	2/7	25.775	—	
	97	Two	3/8 to 4/3	inclusive		
(1901) Portsburgh	49	One	2/0 to 3/0	6.900	—	
Square	12	Two	3/6	inclusive	—	
	34	One	2/6 to 2/11	18.330	—	
(1902) Bedford Crescent	53	Two	3/10 to 5/0		—	
	4	Three	5/0	inclusive	—	
(1903) Potlerrow	19	One	2/11 to 3/2	5.525	—	
	12	Two	4/2	inclusive	—	
(1903) Pipe Street	38	One	2/0 to 3/1	9.100	—	
	28	Two	3/0 to 5/0	inclusive	—	†£1 10s.
Glasgow—	473	One	2/0 to 3/0	423.000	—	to
Glasgow Improvements	1.033	Two	3/2 to 5/2	inclusive		£6 10s.
Acts.	180	Three	5/9 to 7/0			per sq.
	11	Four	—			yard.
	187	Shops	—			
England						
Artizan's and Labourers' etc., Dwellings Acts						
Douglas—	66	—	4/0 to 4/6	16.000	—	—
Liverpool—	72	Two	2/6 to 3/6			
(1869) St. Martin's Cottages	36	Three	3/6 to 4/6	14.756	3.290	*3.173
	15	Four	4/9 to 5/6			
(1885) Victoria Square	21	One	1/9			
	162	Two	3/0 to 4/6	57.952	9.000	*10.125
	86	Three	4/9 to 5/6			(22/6 sq.
(1890) Juvenal Street	45	One	2/0 to 2/9			yard.)
	54	Two	3/6 to 5/0	13.121	2.538	*3.045
	2	Three	5/6			(24/0 sq.
Part I.						yard.)
Manchester—	48	One	2/6 to 3/0	60.577	7.779	*5.585
(1894) Oldham Road (No. 2 Block)	237	Two	3/6 to 5/0			(†97.481)
(1894) Pollard Street	5	One	2/6	26.220	3.383	*1.691
	130	Two	4/0 to 4/0			(†9.546)
Artizans' and Labourers' etc., Dwellings Acts						
Nottingham—	16	One	1/3	11.114	2.400	
(1875) Victoria Buildings	14	One½	2/3 to 2/6			
	26	Two½	2/9 to 4/6			
	16	Three½	3/6 to 4/0			
	12	Four½	5/0			

*Nominal Housing Valuation   † Actual Cost of Land

Tenement Houses (Provinces). — Tenement houses usually consist of two and three storiad buildings arranged in rows like ordinary houses, and containing from two to six families in each house. They differ from block dwellings in the height and construction of their main walls, and also in the arrangement of the scullery, store, and w.c. which are generally part and parcel of each dwelling and situated at the back of the other rooms. They are intermediate between the cottage and the block dwelling, but as a rule one main entrance serves for several families, who have to use a common back yard, and for all practical purposes no part of the premises can be considered private except the actual rooms occupied.

The following table gives particulars of 1,243 tenement house dwellings :—

Name of Council, Date of Erection, and Situation.	No.	Rooms.	Weekly Rent	Cost of Building	Area of Site	Cost of Site
				£	Acres	£
Aberdeen—	46	One	2/0	15.209	2 1/4	2.700
14 houses, 128 tenements.	70	Two	3/0			
	12	Three	3/6		Sq. yds.	
Birkenhead—	2	One	2/6			
Mason Street	18	Two	4/6	6.918	—	767 S 1.501 R
	22	Three	5/0			
Getley Street	20	Two	3/0 to 4/6	4.333	—	659 S
	8	Three	5/0			254 R
Devonport—	23	Two	5/0 to 5/6	7.793	2.730	—
(1901) St. James Street	16	Three	6/6 to 6/9			
(1902) Ordance Street	403	Two	5/0 to 5/6	18.251	4.909	10.543
	20	Three	6/6 to 6/9			
	3	Four	7/6			
(1900) Leicester	18	Two 1/2	3/0 to 4/1 1/2	6.758	2.689	1.232
	24	Three 1/2	4/0 to 5/1 1/2			
Liverpool—	60	Two	2/3 to 2/9	7.687	3.048	1.828
(1897) Gildart's Gardens	26	Two	3/6			
	2	Three	4/6			
(1904) Gildart's Gardens	31	One	2/0 to 2/6	21.900	—	*4.880
	22	Two	2/9 to 3/6			
	79	Three	4/0 to 4/6			
	9	Four	4/6 to 5/3			
(1901) Dryden and Rachel	160	Two	3/0 to 4/0	26.550	5.943	3.633
Streets	16	Three	4/6			
	6	Four	5/6			Subject to Annual Rent Charge.
(1902) Kempston Street	38	Two	3/3 to 3/6	17.285	3.810	
	30	Three	5/0			
	11	Four	5/0			
(1902) Fontenoy Street	8	Two	3/3 to 4/0	3.081	560	336
	8	Four	4/6 to 5/6			

Name of Council, Date of Erection, and Situation.	No	Rooms.	Weekly Rent	Cost of Building	Area of Site	Cost of Site
				£	Acres	£
(1903) Kew Street	69	Two	2/9 to 4/0	19.884	3.897	2.338
	36	Three	4/0 to 5/0			
	9	Four	5/3			
(1903) Adlington Street area	48	One	2/3 to 2/9	36.738	9.808	5.762
	62	Two	2/9 to 4/0			(approx.)
	135	Three	4/0 to 5/0			
	10	Four	6/0			
(1904) Stanhope Cottages	12	Four	4/6 to 5/3	†8.996	2.8 0	*4.265
	20	Three	4/0 to 4/6			
	8	Two	2/9 to 3/6			
	20	One	1/9 to 2/6			
(1904) Mill Street	15	Four	4/6 to 5/3	†9.749	2.305	*2.767
	15	Three	4/0 to 4/6			
	6	Two	2/9 to 3/6			
	19	One	2/0 to 2/6			
(1904) Hornby Street area	48	Two	2/9 to 3/6	† 23.382	7.140	*4.284
	71	Three	4/0 to 4/6			
	17	Four	4/6 to 5/3			
Manchester—	36	Two	4/3 to 4/6	17.941	3.914	1.957
(1899) Pott Street (three storiad)	39	Three	5/0 to 5/6			(*14.621)
	3	Four	6/0 to 6/3			
Chester Street (two stories)	36	Two	4/6	14.598	4.554	2.277
	36	Three	5/9 to 6/0			
Sanitary Street	16	One	3/0	Each 83	4.880	(*15.141)
	32	Two	4/6	» 166		2.440
	16	Three	5/9	» 249		(*27.486)
Salford- (1898) Queen Street	69	Two	4/6	11.730	2.968	(*11.762)
Sheffield — (1901)	8	One	—	30.000		
	62	Two				
	54	Three				

*Actual cost of land. †Estimated.

Cottage Flats. — Cottage flats are two-storey, self-contained dwellings, with one upper flat and one lower flat, somewhat like two-storey tenement houses, but they have separate access to the street, and are each occupied by only one family. Some have balcony access, but others have separate front doors and back stairs, with separate yards or gardens.

The principal dwellings of this kind are shown in the following table :

Name of Council	No.	Rooms in each	Weekly Rent	Cost of Building	Area of Site	Cost of Site
				£	sq. yards.	£
Birmingham (C.C.)—	24	Two	3/0	10.100	4.030	1.007
Milk Street	28	Three	4/6	including		
	5	Three	5/6	roads		
	4	Four	5/0 to 11/0			
Brentford (U.D.C.)—	14	Two 1/2	5/0	395	1.733	960
Starnap Road	11	Three 1/2	6/0	double flat.		
Brighton—	6	Three	5/0	336	—	
May Road	6	Four	5/6	double flat.	—	Gift.
Carlisle (T.C.)	30	Two	3/0	5.700	2.100	667
	10	Three	4/0			Roads, &c.
Benburb Street	65	One	1/6 to 2/0	Total		
	65	Two	3/0 to 4/0	cost	—	
	9	Three	4/6 to 5/0	26.500	—	
	5	Shops	—		—	
Bow Lane	76	Two	2/0 to 3/6	—	—	
	5	Three	4/0 to 4/6	—	—	
Blackhall Place	65	Two	3/0 to 4/0	Total	—	
	15	Cottages	7/6	cost	—	
	5	Shops	—	13.000	—	
St. Joseph's Place	80	Dwellings	4/6	26.000	—	
St. Brides Alley	138	Dwellings	6/7	91.000	—	
Ealing (T.C.)	36	Three	5/6 to 6/0	—	—	—
East Ham (T.C.)	36	Three 1/2	7/0	363	178	60
Savage Gardens	36	Four 1/2	7/6	per double flat.	per double flat.	per double flat.
Hornsey (T.C.)	24	Two 1/2	6/0	332	part of	1.000
Highate				double flat.	2 acres	per acre
Liverpool (C.C.)	24	Two	4/0 to 5/0	7.659	2.214	1.656
Arley Street	22	Three	5/0 to 5/9			
Richmond, Surrey (T.C.)	6	Three 1/2	4/6	1.932	1.600	250
Manor Grove	6	Two 1/2	5/6			
Stretford (U.D.C.)	24	Two	3/3 to 3/9	5.912	4.117	34
	16	Three	4/6			per annum
West Ham (C.B.)—						
Bethell Avenue	10	Three 1/2	6/0			
»	10	Three 1/2	6/6	13.059	4.229	1.900
»	17	Three 1/2	6/9			
»	17	Three 1/2	7/3			
Corporation Street	45	Three 1/2	7/6		9.182	
»	45	Four 1/2	8/6	37.445		7.288
Eve Road	40	Two 1/2	6/0		7.176	
»	40	Three 1/2	7/0			
Invicta Road	27	Two 1/2	6/0			
»	27	Three 1/2	7/0	13.769	5.967	2.322
Rendel Road	9	Two 1/2	6/0			
»	9	Three 1/2	7/0			
Wise Road	47	Three 1/2	8/0			
»	47		8/6	27.304	10.190	Leasehold.
»	11	Five 1/2	12/0			

Note. — In the case of Brentford, East Ham, and West Ham, the actual cost of the site is given. Roads and sewers cost Stretford £517; West Ham (Bethel Avenue) £539; Corporation Street £1.057.

Cottages (*Provinces*). — These are provided in the shape of two-storey, self-contained dwellings on separate sites, occupied by only one family, and provided as a rule with that greatly appreciated appurtenance : a separate yard or garden.

The cost of construction per room is less than that of any other type of dwelling occupied by workmen. The following table gives particulars as to the cottage dwellings erected by various municipalities :

Name of Council.	No.	Rooms in each.	Rent per week.	Cost of Building each Cottage.	Area of Site.	Cost of Site, Roads, etc.
				£		£
Barking Town	85	Four 1/2	6/9 to 7/0	200	3 acres	(1,375 S (1,782 R
Barnes— Mortlake	11	Four 1/2	7/9	240	—	—
	14	Four 1/2	7/3	208	—	1,600 S
	21	Four 1/2	7/0	225	2 1/4 acres	960 R
	21	Five 1/2	8/3	247	yds.	
Birkenhead	18	Five 1/2	6,6 to 7/6	353	—	1,004 S R
Birmingham—						
Ryder Street	22	Five	5/6 to 6/6	182	2,100	—
Lawrence Street	81	Five	5/0 to 6/3	175	7,066	
Bognor	2	Five 1/2	4/6 to 5/6	225	968	200
Bradford	66	Four 1/2	5/6	247	—	—
Brighton						
St. Helen's Road	28	Five 1/2	7/6	266	part of 4 acres	Gift S 490 R
Dewe Road	30	Four	6/6	201	—	—
May Road	25	Five	7/6	243	—	—
Burton-on-Trent	50	Five	5/3	180	3 1/4 acres	175 S
	38	Four & Five	5/0 & 5/6	160		per annnm 1,850 R
Clonmel—	25	Four	2/0 to 2/6	156	—	—
(Ireland)	7	Five	5/2	195		
Croydon	12	Five 1/2	11/0 to 13/0	294	—	1,950
In course of erection	40	Five 1/2	7/9	250	3 1/4 acres	1,550 S
	47	Three 1/2	6/6	190	—	2,000 R
Darwen	6	Four	4/9	185	sq. yards 6,300	35 S
	14	Four 1/2	6/6 to 7/0	244		per acre
	11	Five 1/2	7/6	280		35 R
	11	Six 1/2	8/0	300		per house
Ealing	103	Five 1/2	7/6 to 10	*32,000	5 acres	*44,000 S 2,500 R

S *Site.* R *Roads.*

* These figures include the cost of site and building of 18 double cottage flats, each containing kitchen, scullery, and two bedrooms.

Name of Council.	No.	Rooms in each.	Rent per week.	Cost of Building each. Cottage.	Area of Site.	Cost of Site, Roads, etc.
				£		£
East Grinstead	18	Five	7/0	226	3/4 acre	413 S
Erith	24	Five 1/2	8/0	239	2 acres	2,310
	24	Six 1/2	8/6	260	—	—
Esher	10		6/0	220	—	—
Finchley	12	Three	5/9	180	43/4 acres	1,850 S
	12	Four	7/6	230	—	2,000 R
	18	Five	8/6	252	—	—
	18	Six	11/0	288	—	—
Folkestone	50	Five 1/2	8/0	305	2 acres	1,130 S 1,071 R
Grays (Essex)	25	—	8/0	256	—	—
Heston (Isleworth)	22	Four to Six	5/9 to 8/3	232	—	2,833
Hereford	21	—	4/6 to 5/0	190	—	—
Hornsey	68	Five 1/2	8/6	249	4 1/2 acres	2,738 S
	40	Four 1/2	6/6	217	—	2,060 R
Highgate	12	Five 1/2	9/0	—	2 acres	2,000 S
	24	Four 1/2	7/6	- -	—	—
Horney— 2nd Scheme. 1904	36	Three 1/2	6/6	210	6 acres	3.600
	38	Four 1/2	8/0	260		
	40	Five 1/2	9/6	310		
	26	Six 1/2	11/3	360		
Huddersfield	157	Four	4/8 to 5/6	170	3 acres	187 S per annum 2.198 R
Keighley	24	Four 1/2	5/6 to 5/9	257 inclusive	—	—
Leigh (Lancs,)— Plat Street and	20	Four 1/2	5/6	162	sq. yds. 1.192	880 S
Organ Street	14	Four 1/2	5/6	176	—	379 R
Linthwaite	4	Four 1/2	3/6	225	—	48 S per annum 289 R
Llandudno	19	Four 1/2	7/6	212	2.250	562 S
Manchester—	32	Three to Eight	5/0 to 11/0	143 to 274	13.940	1,463 S 1,926 R
Miles Platting	60	Four 1/2	5/6	220	7.011	2,711 S 1,419 R
» »	22	Five	7/0	255	6,158	2,117
[Oldham Road Area. No. 1]	40	Five	7/0	257	5,847	2,010
George Leigh Cottages	18	Five	7/9	327	2,910	1,455 S 325 R
Merthyr Tydvil	100	Five	5/7 1/2	171	18,580	401 R
Middlesboro'	5	Four	5/0	173	552	(37 per (33 cottage
	12	Four	5/0	204	1,172	333

Name of Council.	No.	Rooms in each.	Rent per week.	Cost of Building each Cottage.	Area of Site.	Cost of Site, Roads etc.
				£		£
Nottingham—						
Coppice Road	100	Five 1/2	6/3 to 6/9	266	7,976	71 per cottage inclusive
Prescot (1903-4)	33	Four	4/6	150	—	—
	6	Five	5/6 to 5/9	—	—	—
Rhyl	12	—	5/6 to 7/6	230	—	250
Richmond (Surrey), 1894	28	Four 1/2	6/6	—	5 2/3 acres	—
1894	22	Six 1/2	7/6	—		
1899	14	Four 1/2	6/3	—		
»	16	Five 1/2	6/3	—		
»	40	Six 1/2	7/9	—		
Salford (1900)—						
King Street	36	Four	6/6	174	—	7,466 S 678 R
Barracks Site	110	Four	5/9	—	10 1/2 acres	38,500
	122	Five	7/7	—		
	87	Six	9/6	—	—	—
Sheffield (1901)	20	Five	—	250	—	—
Southend-on-Sea	40	Four & Five	5/6 to 6/9	320 inclusive	5 acres	1,500
Southgate	12	Five 1/2	6/6	250	—	—
Stafford	40	191	4/3 to 4/6	198	7,168 1/3 sup. yds.	Perpetual chief rent £26 4s. 6d. per annum
Swansea	4	—	6/6	251	—	—
Wellington	16	Five 1/2	5/0	198	—	1,200
Wexford	59	Four	2/3	75	—	—
Wrotham	12	—	6/0	256	—	—
Rural Councils.						
Sevenoaks (Kent)	6	Five 1/2	5/0	263	3/4 acre	130
(1900) Penshurst	6	Five 1/2	4/6 to 4/9	232		
(1903)	2	Four 1/2	4/0		1 acre	
Thingoe (Suffolk)						
(1891) Ixworth	8	Five	2/6	1,700 inclusive		—

GENERAL NOTES.

Barking Town. — In addition to the 85 houses already built and in occupation. 72 four-room houses will be built, at a cost of (about £ 10,000), on 2 1 2 acres of land, costing £ 900, making, with other works, a total of £ 14,250. These houses will be let at vertals of 5s. 6d. per week. Last year the receipts were £ 1,514 3s. 5d., and working expenses £ 619 13s. 3 d., leaving £ 894 10s. 2d. tomeet loan charges, and showing a surplus for the year of £ 33 14s. 6d.

Barnes. — Twenty-six more cottages have been completed this year.

Bath. — The accounts for 1903 showed income, £ 461 12s. ; working expenses, £ 149 1s. 4d. ; loan charges, £ 542 Os.9d. Forty more dwellings are in great part completed.

Birmingham. — The capital expenditure in Birmingham under the Housing Act amounts to £ 34,100 the receipts to £ 2,155, the working expenses to £ 750, and the loan charges to £ 1,336. The new houses more than pay their way, the extra charge being in respect of cost of site. In 1900 the Council bought 17 acres of land at Bordesley Green, three miles from the centre of the city, to meet a reported deficiency in the cottage supply. The Council decided, however, in 1902, not to build on this land, but to lease it if possible to private enterprise to provide workmen's dwellings thereon. Since 1902, under Part II., 410 houses which were « unfit » have been rendered habitable ; 342 closing orders have been obtained, and 296 houses are now undergoing repairs. Many courts have been opened to the street.

Bradford. — 66 workmen's dwellings, as an instalment towards the provision of accommodation at a distance for the persons to be displaced from an insanitary area, have been built and occupied.

Brighton. — Some of the cleared area was sold under a condition that working class dwellings should be erected.

Carlisle. —Receipts from dwellings, £ 135; working expenses, £ 73 ; net return, £ 62 towards loan charges.

Chester. — Built 12 cottages at a cost of £ 2,160.

Devizes. — Land has been laid out in plots, and 37 of these let on building leases for 99 years upon a common plan approved by the Council. They are chiefly occupied by the actual lessees, but as people leave the town this condition naturally alters.

Devonport. — The Council have erected 3 shops and 106 houses, let at rents of 5s. to 7s. 8d. per week. The capital expenditure, including cost of cleared sites, has been £ 48,042 ; receipts, £ 1,412 ; working expenses, £ 427 ; giving a net return of £ 985 towards loan charges of £ 2,154 The Ordnence Street scheme is completed.

Ealing. — Of an estate of 6 1/2 acres, five acres have been covered by the erection of 103 cottages and 36 flats, at a total outlay of £ 40,000. The total gross rental is £ 2,772 per annum. The flats have two bedrooms, kitchen, and scullery, and are let at 5s. 6d. and 6s. per week.

Edmonton. — Eighteen acres of land have been acquired for the erection of five-room cottages, with bath and scullery, on plots 80ft. by 15ft.

Finchley. — Sixty cottages are now erected and there is land, part of the site, available for allotments.

Hornsey. — One hundred and forty-four cottages and 24 flats have been completed and occupied for some time, and under a new scheme 140 houses, with bath-rooms, have been completed during the past year.

Hull. — From June, 1898, to December, 1903, 505 houses, situate in about 30 streets have been represented by the medical officer of health as being unfit for human habitation, of which 412 were demolished, and 68 were structurally altered. In connection with improvement schemes, 40 tenements in three blocks have been built, at rents of 3s. 6d. for 2 1/2 rooms, 4s. 9d. for 3 1/2 rooms, and 5s. 6d. for 4 1/2 rooms. Other dwellings completed and occupied are 11 six-room dwellings, with gardens, at £ 1 6s. per month, and 34 four-room dwellings, at £ 1 1s. per month ; while 32 four-room dwellings, at £ 1 4s. per month, are in course of erection. These blocks will be together, and form three sides of a quadrangle.

Liverpool. — The special feature of Liverpool housing is the erection of tenement houses, mostly three-storey high, of a very plain character, on cleared areas or other districts in central parts of the city, so as specially to accommodate persons displaced. The Council have erected up to now 1,668 tenements, containing 184 one-room, 818 two-room, 551 three-room, and 115 four-room dwellings, with 15 shops. Rents and cost are given in the foregoing tables. There are, in addition, 42 tenements practically ready for occupation, while plans have also been prepared for the

erection of 470 other tenements under Parts I. and III. of the Housing Act of 1890. From the date of erection to the year 1902-3 the average annual income and working expenses were as follows :—

	Receipts.	Working expenses.	Return on outlay.
	£	£	£
Block Dwellings	5,182	2,392	2,790
Tenement Houses	994	384	606

The gross annual rental of 1,276 tenements and shops with 2,934 rooms is about £ 12,564, and the net return on the later dwelllings is from 26s. to 40s. per cent.

Manchester. — The foregoing pages show that the Council have cleared several large areas, and have erected on them block dwellings, tenement houses, cottages, and a model lodging-house, of the Rowton House type, which has recently been full each night for some time. Plans have now been prepared for the development of the Blackley Estate of 243 acres on the city boundary, wich was acquired at a cost of £ 36,646, for the purpose of providing houses for the working classes under Part III., and also for allotments. The following houses are in course of erection :—

56	Class	A	5 rooms, scullery and bathroom,	cost	£ 246	each
55	»	B	4 rooms, scullery and bathroom,	»	£ 248	»
38	»	C1	Ditto, but smaller	»	£ 243	»
22	»	C2	Ditto, but semi-detached . . .	»	£ 254	»
32	»	D	3 rooms and scullery	»	£ 197	»

In Rochdale Road 32 three-room and 32 four-room dwellings are being erected at a cost of £ 11,500.

Fittings similar to those in Mr. Cornes' cottages at Leek are to be provided for in Classes B and C. The returns from the dwellings already erected show the following varying percentages on capital expenditure after meeting all working expenses :—

				£	s.	d.
Oldham Road No. 2 Block . .	average of	8	years	2	14	11
Pollard Street Block	»	8	»	1	1	11
Chester Street Tenements . .	»	4	»	3	3	10
Oldham Road No. 1, Dwellings and Shops	»	4	»	3	1	7
Pott Street Tenements . .	»	4	»	2	0	4
Harrison Street Lodging House.	»	3	»	1	9	11

The Corporation have not attempted to carry out their rehousing schemes on a commercial basis, but have decided to treat them as part of a great work of sanitary amelioration, part of the cost of wich should be met from the rates. Accomodation has been provided for 2,729 persons.

Newcastle-on-Tyne. — Plans approved by the Council for erecting a block of two-storey dwellings consisting of 15 single rooms, at 2s. 6d. per week, and 111 two rooms at 4s. 6d. to 4s. 9d., on a site of 10,464 square yards, in the hands of, or to be acquired by, the Council at 10s. per yard. The total cost of site, buildings, and street-works being estimated at 23,670. including the provision of an asphalted recreation ground of about 740 square yards near the centre of the area. A scheme is being considered for building cottages with gardens on the Waller Estate, wich belongs to the town.

Nottingham. — The five-storey block dwellings were built in 1875, and the Coppice Road cottages, at a cost of £ 337 each, were built in connection with a street improvement scheme on a loan for only 30 years.

Penshurst (Sevenoaks R. D. C.). — In addition to the six pioneer cottages, eight new cottages have been built for £ 1,717, or with extras, £ 1,850. The loan is for 40 years at 3 1/2 per cent., and the land is leasehold for 99 years. The cottages are all let and no rent has been lost.

Plymouth. — The Council have built four blocks of flats containing 245 rooms, at a cost of £ 21,604, on 3/4 acre of cleared area, under Part I. They have also bought 29 1/2 acres of vacant land on the outskirts, at a cost of £ 19,600 and have built on part of it 153 houses (mostly flats), at a cost of £ 33,500 for 559 rooms. Nearly a fourth of the area cleared is still available for building purposes. The rents are as follows:— Five rooms. 8s.; four rooms, 7s.; three rooms, 5s. to 6s; two rooms, 3s. 9d. to 5s. per week. The total income last year was £ 2,931, and the working expenses were £ 1,330, leaving a net return on capital of £ 1,601, or a trifle over 4 per cent. on the cost of buildiug.

Prescot. — Forty-two houses have been erected at a cost of £ 6,200 and are let a 3s. 3d. to 5s. 9d. per week. The money was borrowed locally owing to excessive rates of interest asked by the Public Works Loan Commissioners.

Rotherham. — Obtained sanction for £ 11,427 and erecting ten cottages immediately.

Salford. — The total capital expenditure in housing schemes to March 27 th, 1903 was £ 197,976, and the subsidy from the rates last year was £ 3,908. Altogether 1,459 persons have been displaced by the council's schemes and accommodation for 2,432 has been provided. In addition to those in the tables the Corporation have now acquired 5 1/4 acres on wich 223 houses and three shops will be built to accomodate 1,155 persons at a cost of £ 7,913 for the land and £ 41,000 for bulding. There is also a scheme in hand for building 76 tenements at a cost of £ 9,883 on a plot of land costing £ 7,890.

Sheffield. — The Corporation is clearing a large insanitary area at a cost of £ 97,000 and has erected dwellings on a portion of the site, the capital outlay on such dwellings up to the 25th March, 1902, being £ 11,775 out of a total estimated cost of £ 28,000. 124 dwellings (on the flat system) and two sale shops have been erected ; eight of these dwellings consist of one room let at 3s. per week ; 62, two rooms, at 5s. per week ; 54, three rooms, at 6s. per week ; also two sale shops at 7s. 6d. per week each. Attached to each of the before-mentioned dwellings is a small scullery and a separate w.c. along with coal-place. The Corporation has also erected a block of 20 buildings in another part of the city under Part III. of the Act, the total cost being £ 6,004. These 20 houses are let at 6s. 6d. per week each. The accommodation includes larder, kitchen, and coal-cellar, sitting-room and three bedrooms, with w. c. for each house. The receipts for 1901-2 amounted to £ 302 4s., and the expenditure (including service of debt) £ 252. The Corporation has also purchased other lands for the purpose of Part III. of the Housing of the Working Classes Act.

Southampton. — Capital expenditure £ 57,970, income £ 2,240, working expenses £ 1,850. About to build 66 cottages at an estimated cost of £ 12,500.

Southend. — Twenty cottages at 5s. 6d. and twenty at 6s. 9d. per week, tenant paying rates.

Stafford. — Forty cottages have been built at a cost of £7,900, and six let at 4s. 3d. and 34 at 4s. 6d. per week ; the sinking fund of £117 being met by the rates as a matter of definite policy.

Stretford. — In addition to 40 dwellings already provided at a cost of £5,912, the Local Government Board have sanctioned a loan of £ 25,015 for 58 years for the provision of 112 semi-

detached dwellings on a site of about four and a half acres. Rents to be about 5s. per week.

Wellington. — Sixteen five-room houses erected and let at 5s. per week.

West Ham. – 195 completed double tenement houses and 11 single houses, costing £ 103,087, have been erected and let for some time at rents of from 6s. to 8s. 6d. per week for tenement houses, and 12s. for single houses. Sites have been purchased for £16,300 for other schemes at present postponed. The income for completed schemes was £5,690, the working expenses £2,851 and the net return £2.839 towards loan charges of £4,009. It will be seen that the latter required a nett profit of about 3.9 per cent., whereas the actual nett profit was only 2.8 per cent.

Whitley Upper. — Six cottages built on land belonging to Council at a cost of £1,340 and all are occupied.

Wolverhampton. — A site of 3,970 square yards was bought for £516, and 50 tenements on the flat system have been built for £ 5,068. and are let at rentals of 2s. 6d. for two rooms, and 3s. 3d. for three rooms.

Yarmouth (Great). — Eight dwellings, built for £930, let at 2s. 6d. per week, and twelve dwellings, built for £2,500, let at 4s per week.

SCOTLAND.

Aberdeen. — The lodging house receipts last year were £1,873, and the working expenses £1,105, leaving £768 to meet loan charges amounting to £811. The receipts from the workmen's dwellings were £900, and the total expenses £991, including loan charges.

Edinburgh. — The new houses constructed are let at from £ 4 11 s. to £ 13 per annum, and produced a rental of £ 3,730 11s. 8d. during 1903-4. The capital expenditure on clearances and building amounts to £ 195,750 7s., the sites having been written down from their cost of £14,250 per acre to one-fourth or one-fifth of this amount for re-housing purposes. The receipts for 1903-4 were £ 5,035 9s. 10 d., working expenses £ 2,974 15s. 3d. and net return on capital £ 2,060 14s. 7d. towards total loan charges of £8,389 15s. 11d.

The new houses cost £ 78,237 8s., or about two-fifths of the total expenditure, £ 103,963 being the cost of purchasing slums after deducting old properties resold. There are altogether 217 one-room dwellings at 2s. to 2s. 9d. per week, 305 two-room

dwellings at 2s. 6d. to 5s. per week, 4 three-room dwellings at 5s. per week, and 9 shops at rents of from £10 to £40 per annum.

Glasgow. — Housing in Glasgow has been hanging fire during the past year owing to the sitting of a special Committee to investigate the whole question of the provision of improved dwellings, but much work has been done in the erection of block dwellings and lodging-houses as before mentioned in attempts to house the very poor. These include 473 one room, 1,033 two room, 185 three room dwellings. Altogether, 1,702 dwellings have been erected by municipal action in various parts of the city. The lodginghouses show a profit of 4 to 4 1/2 per cent., and the dwellings give a return of about 4 1/2 per cent The rent « per 1,000 cubic feet » varies from 1s. 4d. to 1s. 8d. per week. and the cost of building has varied from £ 70 to £ 93 per room. The management expenses are from 26 to 29 per cent. of the receipts— about half of this percentage being for rates, taxes, and insurance. Two typical blocks for the very poor are those in St. James' Road and Hoghill tenements. In all cases dwellings on the balcony, block, or flat system are provided. Rents vary from 10s. per month to 15s. per month per room, or one room dwellings, 11s. 3d. per month; two room dwellings, 18s. per month; three room dwellings, 24s. 6d. per month. The proportion of the site built upon is from 40 to 55 per cent., and the cost of site has varied from 4s. 6d. to £6 per square yard. Glasgow's great difficulty is the tendency to crowd the centre rather than to disperse population towards the outskirts.

Leith. — Action has been taken under Parts I., II., and III. of the Act of 1890 Capital expenditure, £ 121,684; receipts, £ 5,941; working expenses, £ 1,312; loan charges, £ 4,878.

Paisley has a municipal lodging house, with beds, let at 4d. to 4 1/2d. per night.

Perth has expended £ 11,600 in providing dwellings, let at £5 per annum for one room, and £7 5s. to £9 10s. for two rooms.

IRELAND.

Belfast. — £ 33,700 spent on clearance schemes. A model lodging house, erected for £ 8,000 in 1902, is now being enlarged at a cost of £ 1,000.

Clonmel. — Under Part III. 25 four-room cottages, costing £ 114 each, and eight five-room dwellings, costing £ 218 each, were provided. There has been a deficit of £ 15 on the year's working, in addition to the rates of the dwellings. The rents are

from 2s. and 2s. 6d. to 5s. per week. There is a scheme in hands of contractors for building 10 four-room cottages, costing £ 93, at 2s. 6d. per week, and two five-room flats, costing £ 195, at 5s. per week.

Cork. — Two areas have been cleared, and 383 three-room dwellings, with 76 four-room dwellings, have been built, and let at rents of 1s. 9d. to 2s. 8d. per week.

Drogheda. — Additional dwellings, costing £ 5,000, have recently been erected.

Dublin. — Fifteen streets containing 1,665 families have been declared unhealthy areas by the Medical Officer of Health. Since 1879 more than 3,000 houses have been closed as unfit for habitation. At present there are 532 derelict houses. On the south side of the City there are 786 houses in a very defective condition. They comprise 2,982 rooms, occupied by 2,149 families, or 7,844 persons. On the north side there are 700 similar houses containing 2,401 rooms, occupied by 1,496 families, or 5,802 persons. The number of families provided or shortly to be provided for is as follows: By the Corporation, 1,041; by companies, 4,028; by private persons, 325; total, 5,394 families, or 19,000 persons. The municipal dwellings are in eight districts, and are let at rents from 1s. 6d. to 3s. 3d. for one room, 2s. to 4s. 6d. for two rooms, 4s. to 5s. for three rooms, and 7s. 6d. for self-contained houses, the average weekly rent being 3s. 4d. The average cost of these dwellings has varied from £ 79 to £ 126 per room, including the acquisition of the site. Altogether it is estimated that £ 500,000 will be spent under the Act of 1890. It may be mentioned that loans to the extent of over £ 25,000 have been applied for under the Small Dwellings Acquisition Act, 1899.

Newry.— Twenty-one dwellings erected, at a cost of £ 5.600.

Wexford. — Has provided 59 four-room dwellings under the Labourers' Acts, at a cost of £ 75 per cottage, and a rental of 2s. 3d. per week.

Rathmines. — The Council have recently built 291 dwellings, let as follows — three rooms, 4s. and 4s. 6d.; two rooms, 3s. and 3s. 6d.; one room, 1s. 6d. and 1s. 9d. per week, providing accommodation for 1,200 persons. The total cost of the new dwellings with land was £ 40,500. There are also 58 houses, costing £ 11,000, which have been built for some time, and are paying 2 1/2 per cent. on capital.

It must also be remenbered that a great deal of work has been done in Ireland under the Labourers' Acts.

AYEAR'S LOANS FOR MUNICIPAL HOUSING

During the year ended December 31, 1903, the following loans were sanctioned under the Housing of the Working Classes Acts.

Urban Councils.	Purpose of Loan.	Amount of Loan	Period of Loan. Years.
Abercarn (U.D.C.)	Dwellings	6,150	58
	Land	700	80
Bangor (T.C.)	Dwellings	8,485	55
	Land	1,580	—
Barnes (U.D.C.)	Dwellings	400	39
Birkenhead (C.B.)	Dwellings	1,805	40
	Part I. scheme	8,892	40
Bradford (C.B.)	Part I. scheme	7,800	45
Brighton (C.B.)	Dwellings	17,487	40
	Part I. scheme	12,500	40
Chester (C. B.)	Dwellings	2,160	60
East Grinstead (U.D.C.)	Dwellings	227	42
Edmonton (U.D.C.)	Fencing	582	10
Hampton (U.D.C.)	Dwellings	14,685	40
Hornsey (T.C.)	Dwellings	44,285	40
Leeds (C.B.)	Part II. scheme	8,498	48
	Part II. scheme	2,485	42
	Part I. scheme	197,135	60
		406,668	80
Lichfield (T.C.)	Dwellings	3,150	60
	Land	1,600	80
Liverpold (C·B.)	Dwellings	1,230	30
	Part I. scheme	85,160	60
	Land for ditto	64,840	80
Llandudno (U.D.C.)	Part III. scheme	1,300	30
Manchester (C.B.)	Dwellings	9,790	40
Prescot (U.D.C.)	Part I. scheme	6,000	80
Salford (C.B.)	Dwellings	47,737	60
Sheffield (C.B.)	Part I. and Dwellings	44,428	60
Southampton (C.B.)	Part I. scheme	12,500	57
Stanley (U.D.C.)	Land and dwellings	6,000	40
West Ham (C.B.)	Land and dwellings	2,967	40
Total		£1,029,226	

Rural District Councils.	Place.	Amount	Period of Loan. Years.
Maldon (B.D.C.)—	Bradwell	1,250	50
Westburyand Whorwellsdoun (R.D.C.) —	Bratton	1,000	60

Small Dwellings Acquisition Act. 1899.

This Act empowers local authorities to advance money for enabling persons to acquire the ownership of small houses in which they reside.

Advances can only be made.

(a) To residents or intending residents of the house to be bought.

(b) To the extent of four fifths of the market value, and not exceeding £ 300.

(c) For houses of the value of £ 400 and under.

(d) Where the value of the house is sufficient, the title clear, the sanitary condition good, and also the state of repair.

(e) When the repayment of the advance has been duly secured by an instrument vesting the ownership in the local authority, subject to the right of redemption by the applicant.

The rate of Interest is not to exceed one half per cent. above the rate at which the local authority can borrow from the Public Works Loan Commissioners. The repayments may be spread over a period not exceeding 30 years, and they may be paid either weekly or at any periods not exceeding six months,

(a) by equal instalments of principal, or

(b) by an annuity of principal and interest combined.

Larger sums may be paid at any time after one months' notice, if the purchasers so desire.

Conditions of Ownership. — Until the repayments have all been made the house is held under the following conditions :

(a) Punctual payment of interest and principal.

(b) The owner must be *resident* in the house.

(c) The house must be kept in good sanitary condition and repair, and satisfactorily insured.

(d) The house must not be used for the sale of intoxicating drinks, or in such a manner as to be a nuisance to adjacent houses.

(e) The local authority reserve a power of entry at all reasonable times to secure compliance with the foregoing conditions.

A register must be kept giving full particulars as to advances and the houses in respect of which they are made.

The owner may transfer his interest, subject to the foregoing conditions.

Full provision is made for taking possession of the house by the local authority, where the statutory conditions are not observed, and also for the sale of the house in certain emergencies.

Loans Sanctioned. — The following statement of loans sanctioned under the Act, has been kindly supplied by the Local Government Board :

AUTHORITY.	POPULATION.	AMOUNT SANCTIONED.
		£
Amble, U. D. C.	—	280
Barking Town, U. D. C.	21.547	1.700
Bedwellty, U. D. C.	9.919	750
Birkenhead, T. C.	110.926	950
Chenton, U. D. C.	—	1.785
Erith, U. D. C.	25.295	600
Gillingham, U. D. C.	—	4.788
Ilford, U. D. C.	41.240	18.720
Walthamstow, U. D. C.	95.125	1.350
Waterloo, with Seaforth, U. D. C.	—	300
West Ham, T. C.	267.308	508
Worcester, T. C.	46.623	440

The above loans were the subject of no less than 31 separate applications and sanctions.

Loans were sanctioned, during the year ended December 31, 1903, as follows : —

Council.	Amount.	Period of Loan.
	£	Years.
Abersychan (U. D. C.)	945	15
Birkenhead (C. B.)	188	15
	248	20
	240	30
	240	25
Cheriton (U. D. C.)	1.330	30
Cheshunt (U. D. C.)	560	25
Gillingham (T. C.)	3.025	30
	630	20
	350	10
Ilford (U. D. C.)	3.000	15
Tonbridge (U. D. C.)	400	30
West Ham (C. B.)	240	15
	144	20
Total	£ 11.540	

Loans sanctioned to Rural District Councils, as follows : —

	£	Years.
Pontardawe (R. D. C.)	200	30

Municipal housing schemes. — Financial and practical information.

Only about £ 2,000,000 has been spent on Municipal Workmen's Dwellings, owing to the numerous obstacles opposed by red tape and hostile interests. Until recently, these dwellings were only constructed in those places and under those conditions from which private enterprise held aloof, on the ground that it would not pay.

In spite of all drawbacks, however, so much useful experience has been gained, that a statement of the financial and pratical facts, facilities, and difficulties, relating to the work already done, may be useful in order to show what to imitate, and — not less important — what to avoid.

The great financial problem in all schemes for Municipal Workmen's Dwellings, is how to provide dwellings at low rents, without imposing any additional burden on the local rates.

Factors which Determine Rents. — In order to see how this can be done in any district, it will be necessary to ascertain what proportion of the rent has to be obtained to meet each item of the capital outlay and the working expenses, and how to cut each of these down to the lowest possible amount. If the scheme is to be self-supporting, the rents must be sufficient to meet the annual charges in respect of

(1) Interest on Capital outlay for

(a) Cost of Site, varying from £ 4 to £ 10 per room.

(b) Cost of Roads, Sewers, etc., varying from £ 4 to £ 40 per room.

(c) Cost of Building, which varies from £ 35 per room for country cottages, to £ 135 per room for the most expensive London County Council Block Dwellings.

(2) Working Expenses, which vary from 25 to 45 per cent. of the gross rent, and consist of

(a) Repairs—a fairly constant factor; average about one-tenth of the gross rent.

(b) Management and Sundries—a fairly constant factor; average about one-twenty-fifth of the gross rent.

(c) Rates, Taxes, and Insurance, varying according to the district from one-eighth to one-fourth of the gross rent.

In proportion, as the above are reduced, the rents can be lowered.

Analysis of Rents of Richmond Scheme. — In the Richmond Scheme, which may be taken as fairly typical of how Suburban Housing will work financially under similar conditions as to loans, the following particulars show what is done with the weekly rents of a six-roomed cottage, and how they meet the various expenses of Building and Management, etc. :—

		7/9 Cottages.		Per 100 square feet of room floor space throughout.	
		s.	d.	s.	d.
Interest—(about four-ninths or 0.439 of rent) on Cost of Buildings	per week	3	0	0	6 1/2
on Cost Sit of houses and gardens	»	0	5 1/2	0	1
» Site and construction of roads and sewers	»	0	2 1/2	0	0 1/2
Repairs—(about one-ninth or 0.112 of rent)	»	0	10	0	1 1/2
Rates, Taxes, and Insurance—(about one-fifth or 0.200 of rent)	»	1	6	0	3
Management and Sundry Expenses Expenses—(about one thirtieth or 0.30 of rent)	»	0	3	0	0 1/2
PROFIT—(about one-fifth or 0.200 of rent)					
(*a*) To sinking fund	»	1	4	0	3
(*b*) To reserve	»	0	2	0	3
		7	9	1	7

The interest on cost of buildings alone takes two-fifths of the rent; on cost of fences, about 1 1/2d.; drains, 1/2d.; paving yards, 1/2d.; and sundry initial expenses, 1/4d. per week.

Carrying the analysis further, the rent on the labour cost of the cottages was about 2 1/2d. per 100 square feet per week; or in the case of a six-roomed cottage, 1s. 3d. per week.

COST OF SITE.

The first item of capital outlay to be considered is the cost of site; hence it is necessary, in the first instance, to look out for a cheap site, *i.e.*, a low purchase price per square yard.

There are, however, other factors in the cost of site besides the mere purchase price of land. The nature, position, and shape of the site may materially affect the cost of its subsequent development.

For example, a site adjacent to a road and sewer already made, will save a considerable outlay on these two items,

amounting to as much as £300 or even £1,000 per acre. Similarly, a site on irregular or difficult ground may, and frequently does, involve much additional expense in the shape of extra foundations. In the case of some of the Hornsey, Richmond, and London County Council Cottages, this extra outlay has been nearly equal to the cost of the site itself. The shape of the site is very material, not only because it regulates the quantity of waste land, but also on account of its influence in the arrangement, shape, and consequent cost of the building itself.

The cost of land used for schemes already carried out, has varied very considerably. Where slum areas have been cleared under Parts I and II of the Act of 1890, prices of sites for re-housing in central districts have ranged from £1 to £22 per square yard, but in the majority of cases have fluctuated between £3 and £6 per square yard. It has, however, been customary to write down the cost of these sites to what is called housing valuation, a sum varying from 10s. to £3 per square yard, and being from one-third to one-tenth of the actual cost.

The chief figures are as follows :—

ACTUAL COST OF SITE PER SQUARE YARD

London :	£	s.	d.			£	s.	d.
Ann Street, Poplar	2	13	3	Glasgow		1	10	0
Hughes Fields, Deptford	3	17	0		to	6	10	0
Boundary Street	4	12	7	Edinburgh		3	0	0
Falcon Court, Southwark	4	17	9	Manchester		2	0	0
Cable Street, Shadwell	5	11	7		to	5	17	6
Churchway, St. Pancras	6	0	9	Birmingham		1	10	0
Mill Lane, Deptford	6	15	8		to	1	18	0
Brookes Market, Holborn	8	13	7	Sheffield		3	8	0
Reid's Brewery Site	13	16	10	Salford		1	10	0
Clare Market	22	10	3		to	4	16	3

Sites of Block Dwellings. — In the case of twelve schemes in London about 5,000 rooms were erected in block dwellings, on *sites costing £125 per room*, and valued for housing purposes at £22 per room. Of these sites, 12 per cent. were *valued* at less than £10 per room; 20 per cent. between £10 and £20 per room; and 68 per cent. between £20 and £25. The average *site* area per room was about 25 square yards.

In Manchester, the actual cost of the sites of 787 rooms in block dwellings was about £64 per room, and the housing valuation worked out at an average of £9 per room. The site area was about 18 1/2 square yards per room. In Liverpool, the housing valuation

was about £14 per room, and the site area about 13 1/2 square yards per room. In Glasgow, the ground rent absorbs about 14 per cent. of the rent.

Sites of Tenement Houses. — The housing valuation of two sites of 1,750 rooms in provincial tenement houses worked out at about £ 13 per room, and the site area was about 23 square yards per room. The actual cost of the sites of 816 of these rooms worked out at £ 105 per room.

The additional dwellings erected under Part III, as opposed to the substitutional dwellings just dealt with, are nearly all cottages or cottage flats, and the full cost of the sites (averaging about £ 1,200 per acre), as well as everything else, is charged against the scheme.

In the case of about 8,000 rooms in cottages and cottage flats, the actual cost of sites was nearly £ 9 per room, and the average site area was 40 square yards per room.

Of these, 20 per cent. were on sites in or near crowded centres of population, and cost over £ 10 per room, having a site area of only 29 square yards per room; 35 per cent. were on sites in suburban districts just outside London, where the site cost per room averaged about £ 9 per room, or £ 900 per acre, and the site area about 45 square yard per room. The remaining 45 per cent., in provincial boroughs and urban districts, cost about £ 750 per acre; £ 8 per room; and had a site area of 50 square yards per room.

Some typical figures in this connection are as follows :—

Town.	Cost price of land per square yard without roads and sewers. s.	d.	Cost price of land per square yard with roads and sewers made. s.	d.	Town.	Cost price of land per square yard without roads and sewers.s s.	d.	Cost price of land per square yard with roads and ewers made. s.	d.
Barking Town	2	0	4	0	West Ham	6	9	9	0
Barnes	3	0	4	6	Bagnor			3	10 1/2
Brentford			11	1	Folkestone	2	4	4	6
Ealing	3	4	5	4	Llandudno	5	0	7	3
Erith			5	0	Manchester	7	7	11	6
Hornsey	3	3	5	3	Plymouth	2	9		
Richmond	3	3	4	8					

The tendency now is to buy land nearer the agricultural districts, and the average prices paid by local authorities for land not yet built upon, are as follows :—

London County Council:		Price per square yard. s. d.	London County Council:		Price per square yard. s. d.
Tooting	38 1/2 acres	at 5 0	West Ham	12 acres	at 1 8
Norbury	31 »	at 2 8	Sheffield	100 »	at 0 8
Tottenham	225 »	at 1 7	Manchester	238 »	at 0 8

The Cost of Road and Sewers in the case of roads, 40 to 45 feet wide, is £6 per lineal yard at Hornsey (45 feet), and £5 5s. per lineal yard at Richmond (40 feet). The roads and sewer, cost of development, etc., per square yard of site may, however, be obtained from the above figures by deducting the cost of the undeveloped site (first column) from its cost when provided with roads and sewers (second column). The variations in price, cost per square yard, depend a good deal upon the shape, position, and nature of the land, but with ordinary cottage schemes it averages about 2/- per square yard of site developed.

Cost of Building.

This is the most serious item of outlay to be considered in future schemes. It has been far too high in the past owing to—

(*a*) The erection of the wrong type of dwelling.

(*b*) Certain unnecessary regulations of the Local Government Board.

(*c*) Expensive designs and specifications.

The increase in the price of materials and labour, and in the requirements of sanitation have tended, and are tending, to force the cost still higher.

How the type of Dwelling affects the Cost of Building. — Some municipalities have endeavoured to lessen the site cost per room by building several storeys high, but this plan is generally false economy — what is gained on the site cost being more than lost by additional building outlay. Tall buildings of the block type cost per room more than low buildings.

The common standard of comparison is the cost per room, but as rooms are of varying sizes, it is necessary to obtain a more reliable measure of economy in construction and management, hence it is sometimes useful to compare the cost of the floor *area* of accommodation provided in the various rooms, exclusive of passages and staircases. The unit of comparison on these lines is the square containing 100 square feet, because this area with a height of 8 feet, which is the *minimum* in any municipal dwelling, gives a cubic space of 800 cubic feet, the customary allowance for two adults in dwelling rooms.

Broadly speaking, it may be said that it is fortunately more costly to build a dwelling of an unhealthy type than it is to build one of a healthy type ; so we find that, other things being equal, a small room costs more per square foot than a large one ; a small house, *i.e.*, a house with a small number of rooms, costs more per square than a large one ; and a large building, divided into an unduly large number of separate dwellings, costs more per square than a building with fewer divisions. The following table, giving particulars of certain typical dwellings, speaks for itself, and shews in the last column which dwellings are actually the cheapest.

	Average size per room. Square feet.	Building Cost per room. £	Cost per sq. ft. £
BLOCK DWELLINGS.			
Victoria Square, Liverpool	145	91	66
Juvenal Street »	148	81	57
Oldham Road, Manchester	140	116	83
Pollard Street	140	98	71
TENEMENT HOUSES.			
Gildart's Gardens, Liverpool	121	44	35
Dryden Street »	110	67	61
Kempston Street »	140	85	60
Sanitary Street, Manchester	160	83	52
COTTAGE FLATS.			
Arley Street, Liverpool	155	66	44
Milk Street, Birmingham	151	62	41
Manor Grove, Richmond	127	65	50
Savage Gardens, East Ham	153	54	36
COTTAGES.			
Manor Grove, Richmond, 6 rooms, with scullery	107	46	43
Manor Grove, Richmond 5 rooms, with scullery	116	49	42
Manor Grove, Richmond 4 rooms with scullery	110	55	50
George Leigh Street, Manchester, 5 rooms, no scullery	140	65	47
Coppice Road, Nottingham, 5 rooms, with scullery	144	50	40

As the heights of these rooms vary from 8 feet 6 inch to 9 feet, the figures in the last column give the approximate cost per 1.000 cubic feet of room-space, including separate sculleries.

The extra cost per room of cottage flats and tenement dwellings is due to stairs and fire-proof floors. Thus the back stairs alone of the Brentford flats cost £22 per house. The low cost per room of the East Ham cottage flats is largely due to the stairs and floors being of wood, instead of stone and iron as in other cases.

Loan charges.

Considerable misunderstanding seems to exist in the minds of many people as to the effect upon the local rates of the expenditure of a large sum in buying land and building dwellings thereon, so it is necessary to point out that when a housing scheme is being carried out, the money necessary to purchase the land and buildings is not taken out of the rates, but is borrowed on the credit of the municipality for a period of thirty, forty, fifty, or sixty years, as the case may be ; and an agreement is entered into to pay interest on the capital amount until the end of the loan period, when, in effect, the whole sum has to be returned to the lender.

The next step, therefore, after having reduced the capital outlay to as small a sum as possible, is so to arrange the loan as to make the annual charges in respect thereof as low as possible. They vary with —

(a) The rate of interest (from 2 1/2 to 3 1/2 per cent.) ;

(b) The length of the period allowed for repayment, which is from 30 to 60 years.

The rate of interest ought to be lower. — In those schemes under Parts I and II, where the receipts are not sufficient tot meet the annual expenditure, it is largely owing to the fact that the Government gives such poor facilities for obtaining housing loans at the *normal rate of interest*. Indeed, the interest paid by the municipality from the rents of the workmen's dwellings for the capital involved in their construction is from 20 to 40 per cent. more than the workman gets, from the State for his own capital. Thus, while 2 1/2 per cent. is the normal rate of interest given to the workman who lends his money to the State, 3 and 3 1/2 per cent. are the rates only too often demanded in respect of State money lent for housing the workman. In this way, an unnecessary deficit is sometimes created in certain housing schemes, under Parts I and II, which are said not to « pay ».

The Sinking Fund is clear profit, and ought not to come entirely out of the tenants' pockets. — In addition to this, however, there is a wholly artificial item of expense on the debit side of the official balance sheet of municipal dwellings which is the cause of much misapprehension on the part of those who do not realise its true nature. It may be said that, so far as the returns are available, every scheme under Part III shews receipts from rents sufficient to pay not only repairs, management expenses, rates, and interest on the money borrowed, but also a substantial profit, which can be used to create either all or part of what is called a *Sinking Fund*, for the purpose of extinguishing the loan by accumulation at compound interest. Simply stated, this sinking fund consists of a certain sum taken from the rents paid by poor men and women, who are tenants of the municipal dwellings, for the purpose of acquiring the freehold for the ratepayers at large. There can, of course, be no question as to this item being clear profit for the ratepayers; and although in some cases, such as London, Richmond, and Hornsey, the rents are fixed at such an amount as will leave a further profit after having met this payment, it certainly seems very hard that poor men should not only pay a rent which meets all working expenses, and gives more than the normal rate of interest, but should also find money each week to buy a valuable income-producing estate for the well-to-do members of the community, who thus gradually become possessed of a property for which they have not paid a single penny. It is not to be wondered at, therefore, that there is a great and growing demand for the abandonment of this system of making poor men buy houses for a community whose average prosperity is greater than their own.

The Town Council at Stafford, and one or two other local authorities, have lately, as a matter of deliberate policy, decided to buy the municipal dwellings with *public* money, instead of the money of the working class tenants; and they have so fixed the rents as to provide for the four items of interest, repairs, management, and rates and taxes, but not for contributions to the sinking fund, which latter is gradually established by those who will own the property, viz., the whole community.

There are two methods of creating the sum, which is intended to extinguish the loan. That most commonly adopted is known as the Annuity System, and consists of an annual charge of equal amount for each year, made up of varying proportions of principal

and interest, the payment in respect of the principal increasing, and in respect of the interest diminishing, although the total amount of the two combined (*i. e.*, the annuity) does not vary from year to year.

The other method, known as the « Instalment System, » consists of an annual decrease of the principal by *equal* instalments, so that there is a very high loan charge during the early years and a very low loan charge during the later years. The great objection to this system is that as a mere master of book-keeping, it naturally cripples the schemes in the early years and if it were desired to make both ends meet each year, it would be necessary to fix the rents absurdly high to beginwith, lowering them every year so that they would in the end be absurdly low.

WORKING EXPENSES.

As the assessment of the dwellings for purposes of rating and taxation depends a good deal upon the annual return on outlay, in the shape of loan charges, anything which tends to reduce such initial payements as interest will help to lower the other heavy items to a proportionate extent.

How much to allow for working expenses. — Working expenses must of necessity be a pretty constant factor in the same district, but may vary considerably as between metropolitan and provincial or rural districts, owing to the great difference in the rates. The accounts of the properties in the following summary shew pretty clearly—

1. That owing to the substantial character of the buildings, repairs, although executed more thoroughly, cost less than might be expected, varying from 6 per cent. to 14 per cent. of the rent.

2. That rates and taxes in towns are a very heavy charge, taking from 12 to 25 per cent. of the rent.

3. That losses from arrears, empties, and bad debts are so infinitesimally small as to be a negligible quantity.

4. That cost of superintendence and sundries are far higher for block dwellings than for cottages.

5. That as a general rule one-third of the rent or one-half of the amount of the loan charges should be allowed for working expenses.

TABLE SHEWING PROPORTIONS OF WORKING EXPENSES

TO RENTS IN TYPICAL CASES.

The figures in lighter type underneath indicate the percentage of rent absorbed by the various expenses.

	Rental.	Repairs and Maintenance	Rates, Taxes and Insurance	Superintendence and Sundries	Total Working Expenses
	£	£	£	£	£
BLOCKS AND TENEMENTS. — Five Dwellings Companies; mostly blocks and flats .	105.562	12.830	18.208	6.322	37.360
		8 p.c.	*17 p.c.*	*6 p. c.*	*31 p.c.*
LONDON COUNTY COUNCIL.— Mostly block dwellings . .	52.253	5.667	14.158	2.995	22.847
		11 p.c.	*23 1/2 p. c.*	*6 p. c.*	*44 p.c.*
GLASGOW CITY COUNCIL. — Block dwellings		*9 p.c.*	*12 1/2 p. c.*	*5 1/2 p. c.*	*27 p.c.*
MUNICIPAL BLOCK DWELLINGS, Liverpool and Manchester.	9.359	2.291	2.113	959	5.363
		24 p.c.	*22 p.c.*	*10 p.c.*	*56 p.c.*
MUNICIPAL TENEMENT HOUSE DWELLINGS. — Leicester, Liverpool, Manchester, Salford.	5.134	1.672	1.302	230	3.204
		32 p.c.	*25 p.c.*	*4 p.c.*	*61 p.c.*
COTTAGES.-- ARTIZANS DWELLINGS' COMPANY. — Three estates containing 4.750 small houses.	121.672	9.244	20.402	1.358	31.004
		8 p.c.	*16 p.c.*	*1 p.c.*	*25 p.c.*
MUNICIPAL COTTAGES AND COTTAGE FLATS IN 17 TOWNS in England and Wales . .	15.502	1.202	3.609	258	5.069
		8 p.c.	*23 1/2 p. c.*	*1 1/2 p. c.*	*33 p.c.*

DOES MUNICIPAL HOUSING « PAY ».

Looking at the question from the narrowest commercial standpoint, it may be said that schemes under Parts I and II of the Act of 1890 for buying slums and building substitutional dwellings do not and cannot « pay, » but that schemes under Part III, for building additionnal dwellings, pay a fair return on capital outlay.

Dealing first with schemes under Parts I and II for substitutional dwellings, it will be seen from Chapters VIII and IX and the following tables that even after writing down slum sites to what is called « housing valuation, » the net return on capital outlay, assuming the various councils to be ordinary commercial companies, only works out an average of about 3 1/4 per cent., being as low as 1 1/3 per cent. in the case of Manchester block-dwellings. which give about the lowest return, and 4 3/4 per cent. in the case of those cottage dwellings which give the highest return.

The complete available returns give the following results :

	No. of room.		Weekly rent per room.		Return per cent on Outlay.
Block Dwellings.					
London . . .	7364	at	3/-	—	3 1/2
Liverpool . .	1094	at	1/9	—	2 2/3
Manchester .	787	at	2/-	—	1 1/3
Glasgow . .	2779	at	2/3	—	4 1/2
Edinburgh . .	•	at	2/3	—	3 1/2
Tenement House Dwellings.					
Leicester . .	84	at	2/-	—	3
Liverpool . .	178	at	1/4	—	3 2/5
Manchester .	509	at	2/6	—	1 1/2
Salford . . .	138	at	2/3	—	3 1/5
Cottages and Cottage Flats.					
Birmingham .	515	at	1/2	—	5
Brighton . .	140	at	1/6	—	2 1/2
Darwen . . .	201	at	1/6	—	4 3/4
Huddersfied .	628	at	1/3	—	3 2/3
Leigh . . .	136	at	1/3	—	4 3/4
Liverpool . .	83	at	2/-	—	4 1/3
Manchester .	330	at	1/5	—	3 1/8
Nottingham .	430	at	1/4	—	3 3/4
Salford . . .	144	at	1/7 1/2	—	4
Stretford . .	96	at	1/8	—	4 1/4

It must, of course, be remembered that in all the above cases, the site is taken at a greatly reduced valuation, varying from one-tenth to one-third of its actual cost, although it is in every case reckoned at over £ 1,000 per acre.

This however, is not the case with Part III schemes for *additional* dwellings In these schemes all capital outlay for site buildings and incidental expenses is charged against the scheme and has to be met out of the rents of the tenants. Assuming as before that the councils were ordinary commercial companies, the net return on capital outlay may be reckoned at an average of about 4 per cent., taking the bad with the good. Many of these schemes have only just been completed and returns are not available, while those presented are for such short periods as to give only a general indication of their financial position.

	No. of rooms.		Weekly rent per room.		Return per cent. on Outlay.
Barnes . . .	189	at	1/9	—	4 4/5
Folkestone . .	250	at	1/7	—	3 2/3
Hornsey . . .	728	at	1/9	—	4 3/4
Llandudno . .	76	at	1/6	—	4 1/2
Richmond . .	650	at	1/5	—	4 1/2
West Ham . .	162	at	2/3	—	4

In the case of Richmond and Hornsey, the returns are the average since the erection of the cottages. In other cases they are last year's figures.

In order to ascertain the extent to wich profit will be made or loss incurred, it is important to analyse the expenditure side of the balance sheet of each housing scheme, so as to see wich items involve actual outlay, and wich are merely transfers or investments.

It is important to bear in mind that, owing to the regulations of the central Government and the Statutory conditions of municipal finance, many schemes of both the feregoing classes are unfairly debited with heavy charges in respect of certain things which are not, strictly speaking, out of pocket expenses, so far as the ratepayers are concerned. It has already been pointed out that the initial capital outlay does not come out of the rates, but that it is borrowed for a period of from 30 to 60 years, and interest is paid on it from the rent of the cottages. During the whole of this period it is necessary to insure the buildings and to keep them in repair, and this involves an annual outlay for maintenance. An

additional charge has also to be met for management expenses. These three items, interest, maintenance, and management are the only actual out of pocket payments made from the municipal exchequer in respect of housing schemes. Where the receipts from the tenants balance these outgoings, it is obvious that there will be no actual burden on the ratepayers. There is, however, the charge in the shape of the local rates which, some housing reformers think should be regarded more in the light of a transfer from one municipal pocket to the other, because, in many instances, so far from depleting the councils' exchequer, they are so much extra income in aid of local expenses. On the other hand, some authorities insist upon the fact that the extra services rendered by the various municipal departments are an adequate set-off to the rates received, and that they are, therefore, a legitimate part of the balance sheet. If this last position be held, and there is a good deal to say for it, only those schemes can be said to be self-supporting which meet the *four* charges of 1) interest; 2) repairs and maintenance; 3) management expenses; and 4) rates and taxes.

The following table gives all the available returns of receipts and expenses in connection with sixteen municipal housing schemes, involving a capital outlay of about £ 1,300,000. They show a gross return of about 6 1/3 per cent., and a profit of about 3 1/2 per cent. It will be seen that in eight cases the profits have been more than sufficient, not only to pay interest on the capital outlay, but also to provide the whole of the sinking fund contributions. In nine cases the profits have been more that sufficient to pay interest on capital, but have only provided part of the sinking fund. In only three cases, Liverpool (blocks) and Manchester (blocks and tenements), have the profits been insufficient to pay all the interest on capital. When it is remembered that the workmen tenants of those dwellings contribute £ 21,157 a year to the rates and taxes, and over £ 10,000 a year to a sinking fund for the purpose of buying property for the community at large, it must readily be admitted that more reasonable financial arrangements ought to be supported by Parliament so as to enable the rents to be reduced. If, after the manner of the war loans, a housing loan of £ 100,000,000 had been raised by the Government at 2 3/4 per cent. and applied on the same lines as these schemes, the nation could have made a profit sufficient to give old age pension 5s. per week to some 500,000 persons.

TABLE SHEWING THE RELATIVE RENTS, WORKING EXPENSES, AND PROFITS OF MUNICIPAL DWELLINGS.

MUNICIPAL DWELLINGS	Rents received	WORKING EXPENSES			PROFIT		
		Repairs and Maintenance	Management & Sundries.	Rates, Taxes, and Insurance	Interest on Loan	Contributions to Sinking Fund	Surplus + or deficiency —, on Sinking Fund
BLOCK DWELLINGS (*mostly in connection with Parts I and II*)	£	£	£	£	£	£	£
London	52,253	5,667	2,995	14,185	20,052	5,829	+3,525
*Liverpool	5,182	921	604	867	(*3,063*)	† (*2,144*)	—2,417
*Manchester	4,177	1,370	355	1,246	(*2,822*)	(*1,254*)	—2,870
TENEMENT HOUSES (*mostly in connection with Parts I & II*)							
Leicester	443	68	18	95	242	(*101*)	— 81
*Liverpool	590	102	48	115	285	(*115*)	— 75
*Manchester	3,325	1,332	108	916	(*1,890*)	(*840*)	—1,761
*Salford	776	170	57	176	285	(*278*)	— 178
COTTAGES AND COTTAGE FLATS (*mostly in connection with Parts III*)							
Barnes	827	30	...	204	363	172	+ 58
*Birmingham	1.523	127	39	273	540	177	+ 367
Darwen	805	5	9	133	363	273	+ 22
Folkestone	1,040	150	...	238	566	(*354*)	— 268
*Hornsey	3,295	289	56	732	1,428	697	+ 93
*Huddersfield	1,904	176	186	500	934	(*260*)	— 152
*Leigh	452	...	...	92	222	(*165*)	— 27
*Liverpool	400	38	18	76	190	78	...
*Llandudno	297	9	5	63	131	(*92*)	— 13
*Manchester	1,185	155	50	250	700	(*305*)	— 275
*Richmond	2,416	165	61	470	1,195	486	+ 39
Salford	546	5	...	158	173	206	+ 4
*Stretford	402	5	5	94	162	90	+ 46
West Ham	933	44	14	274	497	(*171*)	— 67
Totals	82,771	10,828	4,628	21,157	36,103	14,077	—4,020
Percentage of Receipts	...	13.1	5.6	25.5	43.6	17.0	— 4.8

* In these cases the figures are the average for several years, but in other cases they represent the last available returns for one year—generally to March, 1902.

† Where figures are in brackets, the receipts from rents have only partly provided the sums in question.

Ought Municipal Housing to « Pay ». — If the lives and the health of the working classes have any *commercial* value for the community as a whole, there is no shadow of doubt that *all* municipal schemes pay very handsomely indeed, for they save life, they lessen illness, they check infectious disease, and they tend to diminish intemperance, all of which cost the ratepayers substantial amounts. In fact, local authorities have promoted housing schemes mainly because they believed that from the mere pounds, shillings, and pence point of view it was cheaper to have even a costly scheme than to pay the price of leaving things alone.

The position is very well stated as follows by Dr. F. Lawson Dodd :—

In the provision of houses by local authorities the question may arise whether schemes should so be worked as to ensure a monetary profit for the ratepayers. Those who have had pratical experience of the problem as it at present stands will feel little anxiety on this point, for the conditions under which all public authorities must act are so exacting that it may be counted a success if, after much scheming, the accounts are just made to balance. The important facts to be borne in mind are these :—

1) That the work is primarily undertaken in the interest of the public health, and that the lowered death and sickness rates will be in themselves a great financial gain to the community.

2) That the aims of the local authority are in no way similar to those of the private and speculative builder. The latter, not having to bear the burden which the injury produced by a badly constructed dwelling means to the inmates, reaps all the profit, and the community bears all the burden.

3) The local authority, on the other hand, finds that those conditions which produce high interest on house-capital also produce a high mortality among the citizens ; a high Poor Rate, due largely to loss of work, the result of lowered vitality and inability to pay the high rent ; a high General Rate (caused by the necessarily large isolation hospital, extra sanitary inspection, disinfection of houses, etc., etc.); and can realise there is an actual monetary profit reaped indirectly by the saving of those expenses which, under private enterprise, must be paid on other accounts. But the awakening is slow.

RENTS.

As already stated, there is no restriction as to the rents which may be charged for municipal dwellings, so long as they are within reason, and it is therefore within the power of every local authority to fix rents which shall either cover all items on the debit side of the account, or only such as they may decide to be actual out of pocket expenses which ought to be met by the tenants of the dwellings. In practice, both methods have been adopted, but in many cases the restrictions imposed upon a local authority are so onerous, that the great difficulty seems to be, how to provide accomodation, at cost price, which shall be able to compete — *in the eyes of the average working man* — with what *he* considers similar accomodation offered by the private builder. The municipality must put more capital into the same sized house, and it must spend this extra amount on advantages which the average person is only just commencing to appreciate, such as better buildings materials, house and sanitary fittings, foundations, etc. * The local authority carries out repairs, and these are rarely done by the private owner of small property, who, in most cases, leave them to the tenant. The present transition stage of competition with the private owner is a difficult one for the authority. The poorer classes want cheap houses, must have them ; they understand what a saving of six pence a week in the rent means, but they do not understand yet the advantages of concrete foundations, properly jointed drain pipes, or wash-down water-closets. They do not mind taking a few lodgers into an already well-filled house, because they understand the advantages of a few shillings a week, but they do not understand that each inhabitant of a sleeping-room should have at least 1.000 cubic feet of air space. In fact, whit a few fortunate exceptions, public authorities have to offer, under the present law, a healthier article, at a price as high, as is at present paid, to those who are both very ignorant and very poor ; and this is often by a rigid enforcement of regulations necessarily attaching to property let by a sanitary authority. Such regulations are of the utmost educational value, but are not yet understood or appreciated by those who have for years lived under the free and easy, if deadly, conditions of life in the slums.

What is a Fair Rent? — There is such a wide difference of conditions in various parts of the country that no common standard can be definitely laid down. Rents are highest in London where

they vary from 1 s. 9 d. per week for one room in the outer suburbs, and 3 s. 6 d. in the inner suburbs to an average of 6 s. in the central districts. The rents paid by the great mass of London workmen however, vary betwen 5 s. 6 d. and 11 s. per week, the most common figures being between 6 s. and 8 s. per week. The main difference between a workman living outside London and one living nearer the centre consists in the quantity of accommodation rather than in the rent. In the former case he gets, as a rule, double the number of rooms for the same money, although, owing to the house famine in the suburbs, there is a tendency to create an artificial increase in the number of dwellings by halving the number of rooms, thus making the rent per house very little lower in the suburbs than in the centre. In reply to numerous enquiry forms sent to active and experienced housing reformers in certain typical towns and districts, the following interesting particulars were recently obtained. The figures given represent as nearly as could be ascertained from a mere general investigation the average cost of building, and the rent of houses occupied respectively by 1) The poorest classes ; 2) Unskilled labourers; 3) Ordinary artisans and the better paid labourers ; 4) The better paid artisans. It has already been stated that there is no such universal arbitrary relation between the wages and house accommodation of the workers as that implied by the foregoing classification, but there is a general correspondence as here indicated. The last two columns of the return give what the various correspondents considered was the average price of vacant land in and near the respective districts, and the column before the existing dwellings.

In every case the figures refer to the ordinary dwellings of the working classes already erected by private enterprise. In many instances, especially those dwellings described in the first two columns, the houses are old and more or less unsanitary or dilapidated. The prices given are *below* rather than above the mark. Unfortunately, it has been impossible to fix a uniform standard of classification, and it will be unsafe to draw conclusions other than those of a general nature from the various figures.

COST OF LAND, COST OF BUILDING, RENTS, AND NUMBER OF ROOMS IN EXISTING WORKING CLASS DWELLINGS SUPPLIED BY PRIVATE ENTERPRISE.

In the table the letters GR and R signify the annual rent paid for the land as leasehold. The price as freehold would be from 20 to 25 times this rent. In all other cases the figures stand for the freehold price per square yard.

	Number of Rooms and Weekly Rent.				Class of House most required.	Cost per room of building Existing Houses.	Cost of Land per sq. yd.	
	Poorest Class.	Unskilled Labourers.	Ordinary Artisans.	Better Paid Artisans.			In the Towns.	Outside the Towns.
Rural Districts :								
Norfolk	3 for 1/3	4 for 1/9	5 for 2/6 to 4/-	6 for 4/- to 8/-	2/- to 2/6	£20 to £30	1 1/4d.	3/4d.
Sussex	3 for 1/6 to 2/-	4 for 2/6 to 4/-	5 for 3/6 to 4/6	5 for 6/-	2/6 to 4/6	£20 to £40	5d.	1 1/2d.
Lincolnshire . . .	2 for 2/-	3 for 2/6	4 for 2/9	5 for 3/6	2/9 to 4/-	£35 to £40	2/- to 7/6	4d.
Cornwall	3 for 2/-	4 for 2/6	5 for 3/6	6 for 4/6	—	£35	8d.	2d.
Somerset	3 for 2/6	4 for 3/-	5 for 4/6	5 for 4/6 to 6/6	5 for 4/-	£40	—	4d.
Towns under 20000 Population :								
Blaina (Wales) . .	2 for 2/6	4 for 4/-	5 for 5/-	6 for 6/6	5 for 5/-	£25 to £35	GR 1 1/2d.	—
Blaydon (North'mberl'd)	1 for 2/3	2 for 4/3	3 for 5/3	4 for 7/6	2 et 3 for 3/- et 4/3	£65 to £75	5/-	1/6
Ramsbottom (Lancs)	3 for 3/-	4 for 4/-	5 for 4/6	5 for 5/6	4 for 4/-	£38 to £45	GR 6d.	GR 1d. and 1 1/2d.
Population under 30 000 :								
Radcliffe (Lancs). .	2 for 2/9	4 for 4/3	4 for 5/-	5 for 6/-	4 for 5/-	£37	GR 4d.	—
Heywood (Lancs) .	2 for 2/6	2 and 3 for 4/6	6 for 5/6 to 6/-	6 for 7/6 to 10/-	3 for 4/6	£40 to £50	GR 4d. to 6d.	GR 1/8d.
Gosport and Alver toke.	3 for 2/6 to 3/-	4 for 4/- to 5/-	5 for 5/- to 6/-	6 for 7/-	6 for 7/-	£32 to £46	8/-	5/-
Colne (Lancs). . .	2 for 3/	4 for 3/9	5 for 4/6		3/9 to 5/-	. -	2/6 to 8/-	2d. to 3d.
Farnworth (Lancs) .	4 for 3/- to 3/9	4 for 4/-	5 for 4/6 to 5/-	6 for 5/- to 6/6	4 for 4/9	£30 to £40	GR 2d. to 3d.	—
Gillingham (Kent) .	3 for 4/-	4 for 4/6	5 for 7/-	10/-	5/6 to 6/-	£40	8/-	1 1/2d. to 2d.
Old Brompton (Kent)	2 for 2/6	2 for 3/-	3 for 3/6	5 for 5/6	4 & 5 for 4/- & 5/-	—	—	—
Population under 50.000 :								
Maidstone (Kent). .	2 for 3/- to 3/6	4 for 4/- to 5/6	5 for 5/9 to 6/-	5 for 7/- to 7/6	5 for 5/6	£35 to £45	3/6	1/8
Eccles (Lancs) . .	3 for 3/-	4 for 4/6	4 for 5/6	6 for 6/-	5 for 5/6	—	GR 1/-	GR 3d.
Scarborough (Yorks)	3 for 2/6	4 for 4/-	5 for 5/6	6 for 7/-	5 for 5/-	—	5/-	—
Burslem (Staffs) . .	2 for 2/9	3 for 3/6	3 for 4/6	4 for 5/6	3 for 3/6	£50	4/6 to 6/-	1/6
Ashton-under-Lyne .	2 for 2/6	4 for 3/9	4 for 4/6	5 for 5/6 to 6/6	3 for 3/- & 6 for 7/6	—	GR 3 1/2d. 4 1/2d.	R 1/20d. to 1/10d.
Gloucester. . . .	3 for 3/6	4 for 4/6	4 for 5/6	5 for 6/6	6 for 7/6	£35 to £45	4/6	

	Number of Rooms and Weekly Rent.				Class of House most required	Cost per room of Building Existing Houses	Cost of Land per sq. yd.	
	Poorest Class	Unskilled Labourers	Ordinary Artisans	Better Paid Artisans			In the Towns	Outside the Towns
Scotland—								
Glasgow	1 for 2/9	2 for 3/- to 4/-	2 for 3/6 to 4/9	3 for 4/- to 5/6	2 for 3/6	£70 to £85	10/- to £6	10d.
Govan	1 for 2/-	2 for 2/6	2 for 4/-	3 for 6/-	2 for 3/6 to 4/6	£70 to £85	10/- to 16/-	5/- to 7/-
Clydebank	1 for 3/-	2 for 2/6	3 for 6/6	3 and 4 for 10/-	2 for 4/6	£70 to £85	4/- to 10/-	2/6 to 3/6
Edinburgh	1 for 1/6 to 2/6	1 for 2/- to 2/6	2 for 4/-	3 for 6/- to 8/-	2 for 2/6 to 4/-	£80	...	...
Dundee	1 for 2/3	2 for 3/-	2 for 3/9	3 for 5/-	2 for 3/6 to 4/-	£50	GR 2d.-3 1/2d.	2d. to 3d.
Dunfermline	1 for 1/3	1 for 2/-	2 for 3/3	3 for 4/-	3/3 to 4/-	£80	GR 3/4d. to 2d.	Rent £2 acre
Ireland—								
Belfast	3 for 2/- to 3/-	3 for 3/6	4 for 3/6 to 5/-	6 for 5/- to 6/6	...	£20 to £30	3d.	1/2d.

It is difficult to say in what proportions the various dwellings exist, as much depends upon local habits and housing standards; but, broadly speaking, the third and fourth classes constitute the bulk of the supply. Since 1891 there has been a steady decrease in one-room dwellings, and a convergance from both directions towards the three-room dwellings; but the following figures, taken by Dʳ J. F. Sykes, from the census returns of that year, are near enough to give a general idea of the distribution of accommodation.

Dwellings of	England and Wales	Rural Districts	Urban Districts	*St. Luke's (London)	*Lewisham (London)	Glasgow
One room	2.2	0.44	2.89	21.8	5.2	18
Two rooms	8.3	5.65	9.38	29.9	6.7	47.5
Three rooms	11.1	10.06	11.54	19.1	9.1	19.7
Four rooms	23.5	26.26	22.42	9.3	11.0	7.2
Five rooms or more	54.9	57.59	53.77	19.9	68.0	7.6

*St. Luke's is one of the most crowded industrial quaters of Central London, and Lewisham is one of the least crowdel districts of residential suburban London.

In the small provincial borough of Maidstone the number of dwellings was 837, at 3/- or 3/6 per week; 1,608 at 4/- to 5/6 per week; 2,320 at 5/3 to 6/- per week; and 412 at 7/- to 7/6 per week.

In the case of about 3,600 dwellings in 1,000 houses in the poorest part of the Royal Metropolitan Borough of Kensington, the proportions were 1:796 (50 per cent.) one-room dwellings at 3/- to 4/6; 1,074 (30 per cent.) two-room dwellings at 4/6 to 8/-; 388 three-room dwellings (10 per cent.) at 5/6 to 9/6; and 305 of four or more rooms at 7/6 to 11/- per week.

COST OF LAND, COST OF BUILDING, RENTS, AND NUMBER OF ROOMS IN EXISTING WORKING CLASS DWELLINGS SUPPLIED BY PRIVATE ENTERPRISE.

In the table the letters GR and R signify the annual rent paid for the land as leasehold. The price as freehold would be from 20 to 25 times this rent. In all other cases the figures stand for the freehold price per square yard.

	Number of Rooms and Weekly Rent.				Class of House most required.	Cost per room of building Existing Houses.	Cost of Land per sq. yd.	
	Poorest Class.	Unskilled Labourers.	Ordinary Artisans.	Better Paid Artisans.			In the Towns.	Outside the Towns
Rural Districts :								
Norfolk	3 for 1/3	4 for 1/9	5 for 2/6 to 4/-	6 for 4/- to 8/-	2/- to 2/6	£20 to £30	1 1/4d.	3/4d.
Sussex	3 for 1/6 to 2/-	4 for 2/6 to 4/-	5 for 3/6 to 4/6	5 for 6/-	2/6 to 4/6	£20 to £40	5d.	1 1/2d.
Lincolnshire . . .	2 for 2/-	3 for 2/6	4 for 2/9	5 for 3/6	2/9 to 4/-	£35 to £40	2/- to 7/6	4d.
Cornwall	3 for 2/-	4 for 2/6	5 for 3/6	6 for 4/6	—	£35	8d.	2d.
Somerset	3 for 2/6	4 for 3/-	5 for 4/6	5 for 4/6 to 6/6	5 for 4/-	£40	—	4d.
Towns under 20000 Population :								
Blaina (Wales) . .	2 for 2/6	4 for 4/-	5 for 5/-	6 for 6/6	5 for 5/-	£25 to £35	GR 1 1/2d.	—
Blaydon (North'mberl'd)	1 for 2/3	2 for 4/3	3 for 5/3	4 for 7/6	2 et 3 for 3/- et 4/3	£65 to £75	5/-	1/6
Ramsbottom (Lancs)	3 for 3/-	4 for 4/-	5 for 4/6	5 for 5/6	4 for 4/-	£38 to £45	GR 6d.	GR 1d. and 1 1/2d.
Population under 30 000 :								
Radcliffe (Lancs). .	2 for 2/9	4 for 4/3	4 for 5/-	5 for 6/-	4 for 5/-	£37	GR 4d.	—
Heywood (Lancs) .	2 for 2/6	2 and 3 for 4/6	6 for 5/6 to 6/-	6 for 7/6 to 10/-	3 for 4/6	£40 to £50	GR 4d. to 6d.	GR 1/8d.
Gosport and Alver toke.	3 for 2/6 to 3/-	4 for 4/- to 5/-	5 for 5/- to 6/-	6 for 7/-	6 for 7/-	£32 to £46	8/-	5/-
Colne (Lancs). . .	2 for 3/	4 for 3/9	5 for 4/6		3/9 to 5/-	. .	2/6 to 8/-	2d. to 3d.
Farnworth (Lancs) .	4 for 3/- to 3/9	4 for 4/-	5 for 4/6 to 5/-	6 for 5/- to 6/6	4 for 4/9	£30 to £40	GR 2d. to 3d.	—
Gillingham (Kent) .	3 for 4/-	4 for 4/6	5 for 7/-	10/-	5/6 to 6/-	£40	8/-	1 1/2d. to 2d.
Old Brompton (Kent)	2 for 2/6	2 for 3/-	3 for 3/6	5 for 5/6	4 & 5 for 4/- & 5/-	—	—	—
Population under 50.000 :								
Maidstone (Kent). .	2 for 3/- to 3/6	4 for 4/- to 5/6	5 for 5/9 to 6/-	5 for 7/- to 7/6	5 for 5/6	£35 to £45	3/6	1/8
Eccles (Lancs) . .	3 for 3/-	4 for 4/6	4 for 5/6	6 for 6/-	5 for 5/6	—	GR 1/-	GR 3d.
Scarborough (Yorks)	3 for 2/6	4 for 4/-	5 for 5/6	6 for 7/-	5 for 5/-	—	5/-	—
Burslem (Staffs) . .	2 for 2/9	3 for 3/6	3 for 4/6	4 for 5/6	3 for 3/6	£50	4/6 to 6/-	1/6
Ashton-under-Lyne .	2 for 2/6	4 for 3/9	4 for 4/6	5 for 5/6 to 6/6	3 for 3/- & 6 for 7/6	—	GR 3 1/2d. 4 1/2d.	R 1/20d. to 1/10d.
Gloucester. . . .	3 for 3/6	4 for 4/6	4 for 5/6	5 for 6/6	6 for 7/6	£35 to £45	4/6	

	Number of Rooms and Weekly Rent.				Class of House most required	Cost per room of Building Existing Houses	Cost of Land per sq. yd.	
	Poorest Class	Unskilled Labourers	Ordinary Artisans	Better Paid Artisans			In the Towns	Outside the Towns
Scotland—								
Glasgow	1 for 2/9	2 for 3/- to 4/-	2 for 3/6 to 4/9	3 for 4/- to 5/6	2 for 3/6	£70 to £85	10/- to £6	10d.
Govan	1 for 2/-	2 for 2/6	2 for 4/-	3 for 6/-	2 for 3/6 to 4/6	£70 to £85	10/- to 16/-	5/- to 7/-
Clydebank	1 for 3/-	2 for 2/6	3 for 6/6	3 and 4 for 10/-	2 for 4/6	£70 to £85	4/- to 10/-	2/6 to 3/6
Edinburgh	1 for 1/6 to 2/6	1 for 2/- to 2/6	2 for 4/-	3 for 6/- to 8/-	2 for 2/6 to 4/-	£80	...	...
Dundee	1 for 2/3	2 for 3/-	2 for 3/9	3 for 5/-	2 for 3/6 to 4/-	£50	GR 2d.-3 1/2d.	2d. to 3d.
Dunfermline	1 for 1/3	1 for 2/-	2 for 3/3	3 for 4/-	3/3 to 4/-	£80	GR 3/4d. to 2d.	Rent £2 acre
Ireland—								
Belfast	3 for 2/- to 3/-	3 for 3/6	4 for 3/6 to 5/-	6 for 5/- to 6/6	...	£20 to £30	3d.	1/2d.

It is difficult to say in what proportions the various dwellings exist, as much depends upon local habits and housing standards; but, broadly speaking, the third and fourth classes constitute the bulk of the supply. Since 1891 there has been a steady decrease in one-room dwellings, and a convergance from both directions towards the three-room dwellings; but the following figures, taken by D[r] J. F. Sykes, from the census returns of that year, are near enough to give a general idea of the distribution of accommodation.

Dwellings of	England and Wales	Rural Districts	Urban Districts	*St. Luke's (London)	*Lewisham (London)	Glasgow
One room	2.2	0.44	2.89	21.8	5.2	18
Two rooms	8.3	5.65	9.38	29.9	6.7	47.5
Three rooms	11.1	10.06	11.54	19.1	9.1	19.7
Four rooms	23.5	26.26	22.42	9.3	11.0	7.2
Five rooms or more	54.9	57.59	53.77	19.9	68.0	7.6

*St. Luke's is one of the most crowded industrial quaters of Central London, and Lewisham is one of the least crowdel districts of residential suburban London.

In the small provincial borough of Maidstone the number of dwellings was 837, at 3/- or 3/6 per week; 1,608 at 4/- to 5/6 per week; 2,320 at 5/3 to 6/- per week; and 442 at 7/- to 7/6 per week.

In the case of about 3,600 dwellings in 1,000 houses in the poorest part of the Royal Metropolitan Borough of Kensington, the proportions were 1:796 (50 per cent.) one-room dwellings at 3/- to 4/6; 1,074 (30 per cent.) two-room dwellings at 4/6 to 8/-; 368 three-room dwellings (10 per cent.) at 5/6 to 9/6; and 305 of four or more rooms at 7/6 to 11/- per week.

Four years ago Mr. F. Lawrence, of Mansfield House University Settlement, ascertained the following accommodation and rents to rule for trade unionists in the respective large provincial towns :— Bristol, 6 s. 6 d. for five rooms and scullery; Hereford, 5 s. to 6 s. four five rooms and scullery ; Birmingham, 5s. to 6s. for five rooms and scullery ; Derby, 4s. 6d. to 6 s. for six rooms; Sheffield, 4 s. 6 d. to 6 s. for four rooms ; Leeds, 4 s. 6 d. to 5 s. 6 d. for three rooms, scullery, and cellar ; Bradford, 4 s. to 7 s., with an average of 5 s for three rooms and scullery; Rochdale, 4 s. 6 d. to 5 s. 6 d for four rooms; and Manchester and Salford, 5 s. 6 d. to 7s. for four rooms and scullery.

In suburban districts outside London the present tendency is for two families to occupy an ordinary six-roomed house and to pay from 6 s. to 8 s., or an average of about 7 s: 6 d. for three rooms.

Conclusions and Recommandations

The experience of our municipal authorities has shewn that many reforms in legislation and administration are necessary, but fore most among these is a measure for improving the powers of the community in connection with *the taxation and purchase of land*. At present the local authorities are the only bodies entrusted with compulsory powers of land purchase for the purpose of providing sites for workmen's dwellings, and it is plain that we must look to them in most cases at any rate, for the initiative in effective efforts to secure the great quantity of new and healthy house-room required to cope with the house famine.

1. — It may not be equally obvious to everyone, but it is to most people with a practical experience of the question, that the location and planning out of sites, together with the determination of the nature of the buildings and their managements after erection should be more effectively under the control of the local sanitary authority than they are at present. This can best be secured by the *local authority becoming the ground landlord* of future cottages wherever practicable, and giving easy terms financially to builders, companies, and societies in return for such restrictions and regulations in the lease as will secure the sanitary welfare of the tenants.

2. — Example, is better than precept, and if *local authorities* were to *build largely themselves* in addition to providing land for others to build upon, they would be able to assist in meeting the demand for more house room ; to provide an effective check where

necessary on exorbitant rents; to set up a standard of a decent sanitary home that a working man might reasonably expect; and to establish a model street of well-managed houses in every district, as an object lesson for other landlords. It need scarcely be added that in the event of private enterprise not being forthcoming, it would undoubtedly be the bounden duty of the municipality to provide the whole of the necessary accommodation.

So far as possible the mass of workmen's dwellings provided in future should be undertaken not so much from the standpoint of mere private profit, but as part of a great work of national regeneration, with a view to secure the health, safeguard the pockets, and raise the housing standard of the working classes.

3. — To provide suitable sites for workmen's cottages.

(a) An act should be passed giving general compulsory powers to all local authorities to purchase any agricultural land within or without their area as sites for workmen's dwellings.

(b) The gross assessable value of such land, as stated in the rate-books, to be the basis of the purchase price.

(c) Give local authorities power to lease part of such sites to companies or individuals.

4. — To make suburban colonies accessible.

(a) Cheap workmen's trains must be run in all directions on all railways.

(b) Cheap municipal electric trams must be extended on all the main roads, and existing monopolies of such trams purchased by the municipality.

5. — To secure the erection of houses on the sites bought by municipalities.

(a) *Lease* plots of municipal land in connection with the proposed suburban colonies, for the erection thereon of their own dwellings by small capitalists.

(b) Lease larger areas to Co-operative Societies and associations for the erection of workmen's dwellings, subject to a restricting clause making rents vary inversely with dividends.

(c) Lease large areas to railway and other companies or individuals to provide dwellings of the same number and for the same class as those demolished by them in cases of demolition or clearance works.

(d) The municipalities themselves to build largely on the outskirts of their districts for all grades of workers, charging a slightly higher percentage of rent for the best class of houses, so as to be able to utilise the surplus in reduction of the rents of the dwellings of the poorest classes of workers.

6. — To secure that rents shall be as low as possible.

(a) The Government to advance money for housing purposes on loan for 100 years at not more than 2 1/2 per cent.

(b) The operation of the sinking fund on such loans to be postponed until five years after the houses have been built.

(c) Site values to be assessed to local rates on a percentage of capital value, and to contribute proportionately towards local expenditure so as to relieve rates on all kinds of dwellinghouses.

W. Thompson.

1re QUESTION.

Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitation à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

Rapport présenté par M. O. Velghe, directeur au Ministère de l'Agriculture, Bruxelles.

Période antérieure à 1889. — La loi du 9 août 1889, — point de départ du mouvement remarquable qui s'est produit en Belgique pour l'amélioration du logement populaire — n'est pas la première manifestation de l'intervention du législateur en cette matière.

Dès 1862, une première loi accorde la faculté de payer en dix termes annuels les droits d'enregistrement et de transcription dus sur les actes de transmission d'immeubles aux sociétés d'habitations ouvrières et sur les ventes, par ces sociétés à des ouvriers, de maisons destinées à leur usage personnel.

En 1867, une autre loi autorise le Gouvernement à conférer l'anonymat aux sociétés d'habitations ouvrières et réduit le droit de timbre sur leurs actions et obligations. Elle interdit encore aux provinces et aux communes, pour ce qui concerne les habitations construites par ces sociétés, d'annihiler, par l'établissement de taxes sur le revenu, le bénéfice de l'exemption temporaire de l'impôt foncier que la loi du 28 mars 1828 accorde aux constructions nouvelles.

Enfin, la loi du 5 juillet 1871, qui a supprimé cette exemption temporaire de l'impôt foncier, l'a toutefois maintenue en faveur des habitations construites par les sociétés d'habitations ouvrières.

Signalons encore la loi du 18 mai 1873, complétée par celle du 2 juillet 1875, qui permet et favorise, par de multiples exemptions, l'institution de sociétés coopératives. Ces lois rendaient possible la fondation de « Building societies » ; elle n'eurent, toutefois, à cet égard, aucun effet.

Mais les diverses autres dispositions légales, que nous venons de rappeler, amenèrent certains résultats. Des sociétés de construction d'habitations ouvrières, au nombre de sept, se constituèrent pendant les années 1861 à 1868 à Verviers, Liége, Anvers, Bruxelles et Tournai. Une huitième société de construction fut

créée, sous la forme coopérative, en 1877, à Namur. Une autre société fut constituée à Charleroi, en 1879, mais elle fut dissoute en 1894. Toutes les autres fonctionnent encore à l'heure actuelle.

Ces sociétés avaient, antérieurement à 1889, consacré une somme de plus de 8 millions à l'achat de terrains et à la construction d'habitations ouvrières.

Les Hospices de Bruxelles ont participé pour un capital de 1,300,000 francs dans la constitution de l'une de ces sociétés.

D'autres administrations de bienfaisance, cédant aux exhortations qui leur avaient été adressées par le Gouvernement, étaient intervenues par voie de construction directe.

C'est ainsi que, dès 1859, le Bureau de bienfaisance de Nivelles fit bâtir un groupe de douze maisons et cet exemple fut suivi dans maintes localités. Au moment de la discussion de la loi de 1889, le montant des sommes que les administrations charitables avaient consacrées à l'édification de maisons ouvrières s'élevait à 2,864,600 francs.

Tels sont, brièvement indiqués, les résultats obtenus antérieurement à 1889 grâce à l'action des pouvoirs publics. On n'a jamais contesté qu'ils ne fussent fort insuffisants, mais, il faut bien l'admettre également, en elles-mêmes les mesures prises par le législateur ne constituaient qu'un pas bien timide dans la voie de l'intervention.

Législation actuelle. — La loi du 9 août 1889, au contraire, marque le début d'une ère nouvelle. Cette loi n'est, du reste, pas le seul témoignage de la sollicitude du pouvoir législatif au cours de ces dernières années.

Elle a été modifiée et complétée par toute une série de lois subséquentes. Citons notamment celle du 30 juillet 1892, relative aux sociétés de crédit, — la loi du 18 juillet 1893 concernant la contribution personnelle, — celle du 20 novembre 1896, qui étend les droits successoraux du conjoint survivant, — celle du 16 mai 1900, qui apporte des modifications au régime successoral des petits héritages — et enfin la loi du 15 mai 1905, qui modifie les droits d'enregistrement sur les actes de partage.

Abstraction faite des dispositions légales qui concernent plus spécialement l'hygiène des habitations et la police des logements et qui rentrent dans le cadre de la troisième question soumise au Congrès, les mesures édictées par le législateur peuvent se résumer comme il suit :

Institution, dans chaque arrondissement administratif, de

comités de patronage chargés notamment de favoriser la location d'habitations ouvrières salubres et leur vente aux ouvriers ;

Mesures prises pour faciliter la constitution de sociétés d'habitations ouvrières, ainsi que leur fonctionnement, et notamment exemption à peu près complète des droits de timbre, d'enregistrement et de greffe, sauf en ce qui concerne les actes assujettis aux tarifs proportionnels ;

Réduction de moitié environ des droits d'enregistrement et de transcription sur les actes de vente, d'adjudication, de prêts et d'ouverture de crédit, ainsi que des honoraires des notaires, octroyée aux sociétés précitées et aux administrations publiques qui construisent des habitations ouvrières ainsi qu'aux ouvriers qui acquièrent une maison à leur usage ;

Exemption, au profit des ouvriers, de la contribution personnelle et des taxes provinciales et communales analogues, lorsque la valeur cadastrale de leur logement ne dépasse pas un chiffre déterminé ;

Faculté reconnue à la Caisse générale d'Epargne d'employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières ;

Capacité octroyée aux administrations publiques de recevoir des dons et legs en vue de la construction d'habitations ouvrières ;

Mesures prises en faveur de la conservation du foyer paternel au sein de la famille : autorisation donnée à la Caisse d'Epargne et de retraite d'effectuer des opérations d'assurance sur la vie ayant pour but de garantir le remboursement des prêts consentis pour la construction ou l'achat d'une habitation ; — extension des droits du conjoint survivant sur la maison d'habitation ; — droit de reprise de la maison paternelle accordé au conjoint ainsi qu'aux héritiers en ligne directe ;

Autorisation donnée au Gouvernement, en cas d'expropriation par zones dans les quartiers ouvriers, d'imposer des conditions pour la revente des terrains.

Toutes ces dispositions mériteraient d'être analysées et d'être comparées aux prescriptions analogues des législations étrangères. Pour chacune d'elles, il serait intéressant de rechercher la mesure dans laquelle elles ont contribué à l'amélioration du logement populaire.

Mais ce serait là un travail considérable : pour rester dans les limites imposées par le libellé de la question, bornons-nous à

signaler les traits les plus caractéristiques de l'intervention des pouvoirs publics.

Faveurs fiscales. — On ne peut, dans leur ensemble, mesurer l'importance des sacrifices imposés au Trésor public par la législation sur les habitations ouvrières. Il en est qui échappent entièrement au calcul, même approximatif : par exemple, l'exemption du droit de timbre et d'enregistrement sur les actes des comités de patronage et des sociétés d'habitations ouvrières.

Mais M. le Ministre des finances et des travaux publics a fait rechercher le montant des droits non perçus par application des articles 10, 14 et 16 de la loi du 9 août 1889, modifiée par celles du 30 juillet 1892 et du 18 juillet 1893.

Les renseignements obtenus sont consignés dans le tableau suivant, ainsi que dans celui des pages 6 et 7.

Relevé des habitations imposables à la contribution personnelle et dont les occupants sont exemptés du payement de l'impôt, par application de la loi du 9 août 1889 et de celle du 18 juillet 1893 sur les habitations ouvrières.

ANNÉES	NOMBRE des habitations ouvrières exemptées de la contribution personnelle	MONTANT de cette contribution en principal et additionnels au profit de l'État
1895	100,100	979,951-35
1896	100,371	1,027,837-29
1897	108,174	1,124,574-12
1898	116,466	1,207,083-59
1899	125,254	1,306,551-09
1900	134,823	1,413,477-74
1901	143,146	1,501,948-98
1902	146,416	1,540,769-43
1903	157,431	1,665,033-10
1904	164,387	1,740,043-84
	Total (dix années)	13,507,270-53

Ces tableaux sont des plus instructifs. On constate en premier lieu la progression continue de tous les postes.

D'après le premier d'entre eux, le nombre des logements exemptés de la contribution personnelle en vertu de la législation sur les habitations ouvrières, et abstraction faite des exemptions générales accordées par les lois du 28 juin 1822 et du 11 avril 1895, atteignait 164,387 en 1904. Tous les logements exemptés ne doivent

pas leur origine aux faveurs de la loi de 1889, mais tous sont occupés par des ouvriers ou anciens ouvriers, soit propriétaires de leur home, soit simplement locataires, et ne possédant pas d'autres immeubles.

Pour apprécier l'importance relative de ce chiffre, rappelons qu'au 31 décembre 1900, la Belgique comptait 6,693,548 habitants et 1,556,932 ménages. On peut en conclure que l'exemption de la contribution personnelle accordée par les lois de 1889 et de 1893 profite à plus de la dixième partie de la population du royaume.

De même, le second tableau accuse chaque année une augmentation sensible et des acquisitions et des prêts.

Les totaux ont aussi leur enseignement. Il résulte de ce tableau que, pendant les quatorze années qui ont suivi la promulgation de la loi, des ouvriers (au sens strict du mot) ont acquis des immeubles pour une valeur de 87,316,200 francs et qu'ils ont emprunté une somme totale de 84,397,560 francs.

Nous pensons que, dans aucun pays et à aucune époque, un tel résultat n'a été obtenu en si peu de temps. Il suffit certainement à justifier l'intervention indirecte de l'Etat, sous forme de modération d'impôts.

Les sacrifices que celui-ci s'impose et qui se montent, en 1903, à deux millions de francs, (en y comprenant l'exonération de la contribution personnelle) sont peu de chose en comparaison de l'importance des résultats obtenus. D'ailleurs, ils sont en partie compensés par l'augmentation du nombre des opérations donnant lieu à perception de droits et par l'augmentation de la contribution foncière.

Provinces et communes. — L'Etat n'est pas seul intéressé dans cette exonération d'impôts. La loi dispense, en effet, les ouvriers du payement des centimes additionnels à la contribution personnelle perçus au profit des provinces et des communes et interdit à ces pouvoirs de les frapper de toute taxe analogue.

On peut évaluer à 100 pour cent, en moyenne, les centimes additionnels perçus par les provinces et les communes ; on n'est donc pas loin de la vérité en chiffrant à un et demi million le sacrifice imposé annuellement de ce chef à ces administrations.

Au total, l'exonération dont profitent les ouvriers, atteint 3 millions de francs par an, soit, en moyenne, 20 francs par ménage ouvrier.

Quelques provinces et communes ne s'en sont pas strictement tenues aux générosités que la loi a rendues obligatoires.

C'est ainsi que les provinces de Liége, de Namur, de Hainaut et de Luxembourg ont, par des subsides spéciaux, accordé des

Tableau comparatif des droits d'enregistrement et de transcription perçus par application des lois du 9 août 1889 et du 30 juillet 1892, sur les habitations ouvrières et des droits qui auraient été perçus d'après les taux ordinaires.

ANNÉES	A. — Ventes d'immeubles				B. — Actes de prêts.			
	Bases des droits	Taux réduits *a)* Enregistrement (2,70 %) *b)* Transcription (0,65 %).	Taux ordinaires *a)* (5,50 %) *b)* (1,25 %)	Montant des réductions	Bases des droits	Taux réduit (0,65 %)	Taux ordinres (1.40 %)	Montant des réductions
1890	66,160-00	1,786-32 430-04	3,638-80 827-00	1,851-48 396-96	14,180-00	92,17	198-52	106-35
1891	1,595,400-00	43,075-80 10,370-10	87,747-00 19,942-50	44,671-20 9,572-40	466,420-00	3,031-73	6,529-88	3,498-15
1892	3,744,660-00	101,105-82 24,340 29	205,956-30 46,808-25	104,850-48 22,467-96	2,361,400-00	15,349-10	33,059-60	17,710-50
1893	3,934,060-00	106,219-62 25,571-39	216,373-30 49,175-75	110,153-68 23,604-36	3,611,460-00	23,474-49	50,560-44	27,085-95
1894	3,873,880-00	104,594-76 25,180-22	213,063-40 48,423-50	108,468-64 23,243-28	3,657,760-00	23,775-44	51,208,64	27,433-20
1895	4,561.580-00	123,162-66 29,650-27	250,886-90 57,019-75	127,724-24 27,369,48	3,995,080-00	25,968-02	55,931-12	29,963-10

1896	4,908,780-00	132,537-06 31,894-57	269,982-90 61,347-25	137,445-84 29,452-68	4,677,020-00	30,400-63	65,478-28	35,077-65
1897	5,744,920-00	155,112-84 37,341,98	315,970,60 71,811,50	160,857-76 34,469-52	5,699,660-00	37,047,79	79,795-24	42,745-45
1898	7,062,900-00	190,698-11 45,908-85	388,459-50 88,286-25	197,761-39 42,377-40	6,932,480-00	45,061-12	97,054-72	51,993,60
1899	7,932,480-00	214,176-96 51,561-12	436,286-40 99,156-00	222,109-44 47,594-88	8,261,840-00	53,701-96	115,665-76	61,963-80
1900	10,451,280-00	282,184-56 67,933-32	574,820-40 130,641-00	292,635-84 62,767-68	8,718,320-00	56,669,08	122,056-48	65,387-40
1901	10,717,820-00	289,381-14 69,665-83	589,480-10 133,972-75	300,098-96 64,306-92	11,283,180-00	73,340-67	157,964-52	84,623-85
1902	11,102,300-00	299,762-10 72,164-95	610,626 50 138,778-75	310,864-40 66,613-80	12,213-100-00	79,385-15	170,983-40	91,598-25
1903	11,619,980-00	313,739-46 75,529-87	639,098-90 145,249-75	325,359-44 69,719-88	12,505-660-00	81,286-79	175,079-24	93,792-45
Totaux	87,316,200-00			2,968,810-49	84,397,560-00			632.981-70

encouragements aux ouvriers qui construisent une habitation à leur usage.

Un certain nombre de communes ont, de leur côté, accordé des exemptions et exonérations de taxes dans une mesure qui a, cependant été plus d'une fois jugée insuffisante : les taxes communales de bâtisse, souvent fort élevées dans les grands centres, ont, en effet, une influence directe sur le coût de l'habitation et, par voie de conséquence, sur les loyers.

Pas plus que l'État, les provinces n'ont construit elles-mêmes des habitations ouvrières. L'intervention directe de ces pouvoirs n'a, du reste, été que rarement sollicitée en Belgique.

Quant aux communes, on n'en peut citer que deux exemples : Waterloo, qui s'est borné à bâtir deux maisons et Saint-Gilles, qui a édifié récemment plusieurs grandes habitations collectives et un certain nombre de maisons individuelles. Elle a, dans ce but, obtenu de la Caisse d'Epargne trois avances de fonds s'élevant au total à 286,500 francs.

Les communes semblent plutôt disposées à intervenir en participant à la fondation ou même en provoquant la création de sociétés d'habitations ouvrières.

Nous citerons les villes de Bruxelles, Liége, Courtrai, Turnhout, Soignies, Braine-le-Comte, ainsi que les communes de Schaerbeek, Molenbeek-Saint-Jean et Saint-Josse-ten-Noode : le montant des actions des sociétés d'habitations ouvrières souscrites par elles s'élevait, en 1902, à 938,000 francs. (1)

Administrations de bienfaisance. — Nous avons fait connaître, au début de ce rapport, que les bureaux de bienfaisance et les hospices avaient, antérieurement à la loi de 1889, consacré une somme de près de 3 millions à la construction de maisons ouvrières.

Depuis la publication de cette loi, de nouvelles habitations ouvrières ont été édifiées par les établissements charitables Nous citerons notamment les hospices de Grammont et les bureaux de bienfaisance d'Hoboken, Laeken, Termonde, Ixelles, Mons, Braine-le-Comte, Merxem, Leffinghe, Louvain, Lauwe, Tervueren, Quaregnon, Duffel, Binche et Morlanwelz, qui ont bâti 367 maisons, d'une valeur totale de 1,060,000 francs. De son côté, le Bureau de bienfaisance de Verviers a construit, en 1904, un bâtiment contenant 16 chambres, pour le prix de 19,000 francs.

Enfin, les administrations hospitalières sont intervenues par voie de souscription d'actions des sociétés d'habitations ouvrières.

(1) *Bulletin des sociétés d'Habitations ouvrières*, numéro de décembre 1902.

Elles y avaient été engagées par une circulaire du Ministre de la justice, en date du 6 mai 1891.

Onze bureaux de bienfaisance, ceux de Molenbeek-Saint-Jean, Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Noode, Saint-Trond, Brée, Gand, Furnes, Bettincourt, Mons, Bruges et Gouy-lez-Piéton possèdent pour 302,000 francs d'actions de sociétés d'habitations ouvrières.

Neuf administrations d'hospices, celles de Bruxelles, Schaerbeek, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Josse-ten-Noode, Etterbeek, Saint-Trond, Mons, Bruges et Rœulx... sont de même propriétaires d'actions de ces sociétés à concurrence de 580,250 francs (1).

Caisse générale d'Epargne. — La Caisse générale d'Épargne n'est pas, à vrai dire, au nombre des pouvoirs publics, et elle est jalouse de son autonomie. Sans doute, ne dispose-t-elle pas de l'argent des contribuables. Mais, à raison de la garantie de l'Etat dont elle jouit, à raison du droit de contrôle du Gouvernement, du mode de nomination de son conseil général, de son conseil d'administration et de son directeur général, à raison aussi de l'autorisation légale qui a dû lui être donnée pour l'engager dans les opérations de prêts aux ouvriers désireux d'acquérir une maison, on est en droit de considérer son intervention en cette matière comme une intervention *indirecte* des pouvoirs publics.

Sans le concours financier de la Caisse générale d'Épargne, la loi du 9 août 1889 aurait-elle pu produire des résultats aussi importants ? Evidemment, non.

Les faveurs fiscales ont agi comme excitant, comme moyen de propagande, mais, à elles seules, elles n'auraient pas suffi à expliquer le grand mouvement dont la Belgique peut tirer gloire.

La question du logement, disait avec conviction au Congrès de Dusseldorf l'un des savants qui connaissent le mieux la matière, M. le Professeur Fuchs, de Fribourg-en-Brisgau, « la question du logement est une question de crédit. »

La Belgique en offre la preuve irrécusable. C'est du jour où les dispositions légales ont été telles que tout ouvrier, qui veut construire une maison, est *certain* de trouver des capitaux à prix réduit, c'est de ce jour que date en Belgique l'expansion de l'œuvre des habitations ouvrières.

Au 31 décembre 1904, la Caisse avait avancé fr. 62,169,743-09 c. aux sociétés d'habitations ouvrières, dont fr. 28,048,524-48 c. à 2 1/2 p. c., fr. 32,617,932-50 c. à 3 p. c. et fr. 1,503,286-11 c. à 3 1/4 p. c.

(1) *Bulletin des sociétés d'Habitations ouvrières*, numéro de décembre 1902.

D'autre part, le solde des prêts effectués sous la caution d'intermédiaires personnels s'élevait à fr. 32,713-10 c.

Quatre communes ont obtenu des avances amortissables, dont le solde est de fr. 457,525-29 c.

Il faut encore y ajouter 5 prêts hypothécaires de l'import de fr. 94,439-93 c.

En résumé, le montant total des avances et prêts effectués par la Caisse d'Epargne pour construction ou achat d'habitations ouvrières, s'élevait, au 31 décembre dernier, à fr. 62,754,421-41 c.

On sait que la Caisse d'Epargne ne traite pas directement les opérations de prêts avec les ouvriers emprunteurs, mais qu'elle réclame la garantie d'intermédiaires, sociétés ou personnes, d'une solvabilité reconnue, se portant caution solidaire. Toutefois, pour ce qui concerne les sociétés spécialement constituées en vue des habitations ouvrières, il n'est pas exigé que les garanties soient transmises à la Caisse d'Epargne.

Les mesures proposées par la Caisse, et consacrées par l'arrêté du 31 mars 1891, ont eu pour effet de provoquer la fondation de nombreuses sociétés d'habitations ouvrières. Au 31 décembre dernier, leur nombre s'élevait à 166, dont 161 avaient obtenu des avances de la Caisse d'Epargne. Ces 161 sociétés se répartissent comme il suit : 115 sociétés anonymes de crédit, 9 coopératives de crédit et 37 sociétés de construction.

Le tableau suivant permet de juger du développement progressif de ces sociétés.

ANNÉES	Avances de la Caisse d'Épargne aux sociétés		Valeur totale des immeubles hypothéqués
	DE CRÉDIT	IMMOBILIÈRES	
1892	1,982,669-07	386,900-00	—
1893	4,465,781-90	639,650-00	—
1894	7,147,654-10	930,450-00	—
1895	10,302,243-80	1,206,650-00	15,153,307-14
1896	13,833,269-17	1,368,824-49	22,215,197-00
1897	18,196,081-80	1,500,977-50	27,035,465-36
1898	24,048,489-98	1,076,927-50	36,069,704 27
1899	29,585,074-48	1,202,927-50	44,500,972-23
1900	35,570,374-48	1,654,927-50	53,682,095-81
1901	42,486,024-48	2,043,927-50	63,901,150-46
1902	49,036,099-48	2,200,213-61	73,786,194-71
1903	54,042,179-48	2,177,013-61	82,611,379-63
1904	59,777,929-48	2,391,813-61	88,984,930-45

Ce n'est pas une des moins heureuses conséquences de l'intervention de la Caisse d'Epargne que la création de ces sociétés. Une bienfaisante diffusion des efforts, de l'activité, des préoccupations et des responsabilités s'est ainsi opérée sur tout le territoire. Les 166 sociétés agréées par la Caisse et qui reçoivent son impulsion, forment autant de foyers de propagande disséminés par tout le royaume. Leur activité ne s'est jamais ralentie et elles ont pleinement justifié la confiance que la Caisse d'Epargne leur a témoignée. Il n'est que juste de reconnaitre le dévouement dont ont fait preuve les hommes d'œuvre qui les administrent. Non seulement ils se sont acquittés avec un zèle incessant de leur mission de propagande et de patronage envers les ouvriers, mais encore ils n'ont pas hésité à assumer vis-à-vis de la Caisse d'Epargne la responsabilité financière de l'œuvre entreprise.

Comités de patronage. — Il importe également de mettre en relief les services rendus par les comités officiels de patronage, institués par la loi du 9 août 1889 et qui sont notamment chargés de favoriser la construction et la location d'habitations ouvrières salubres et leur vente aux ouvriers. « A cet effet, porte l'arrêté organique des comités, du 9 octobre 1895, ils étudieront et tâcheront de faire adopter les combinaisons les plus propres à faciliter à l'ouvrier l'acquisition de son habitation. Ils aideront à la formation de sociétés anonymes ou coopératives d'habitations ouvrières. Ils faciliteront le travail des administrations publiques, des sociétés et des particuliers par l'examen des plans projetés et la communication des plans-types dressés conformément au programme du Conseil supérieur d'hygiène publique. »

Sans pouvoir administratif proprement dit, réduits au rôle de conseillers qu'on peut écouter ou non, ils n'en ont pas moins eu une grande influence sur l'opinion publique, sur la classe bourgeoise plus que sur la classe ouvrière, et, par contre-coup, sur les administrations communales et les établissements de bienfaisance.

Dans leur sein, des hommes d'œuvre et des hommes de science, des hommes de loi, des administrateurs et des théoriciens, des ouvriers et des architectes, collaborent tous ensemble à une propagande comme on en rencontre rarement sous l'estampille officielle.

Importance des résultats acquis. — Il est malaisé de déterminer, d'une manière suffisamment précise, l'étendue de l'efficacité de l'action des pouvoirs publics.

Il résulte du tableau des pages 130 et 131 qu'au 31 décembre 1903 une somme de 87 millions avait été consacrée à l'acquisition soit de

maisons ouvrières soit de terrains sur lesquels ont été construites des habitations ouvrières.

Eu égard à l'activité restreinte des sociétés immobilières, on peut dire que ces acquisitions ont presque toutes été faites par des ouvriers dans le but de se procurer une habitation à leur usage.

Ces ouvriers avaient, à la même date, emprunté la presque totalité des 84 millions de francs renseignés, au même tableau, comme somme globale des prêts ayant bénéficié de la réduction des droits d'enregistrement.

Une partie de cette dernière somme a servi à acquitter le prix d'achat de terrains et d'habitations antérieurement construites. L'autre partie, incontestablement de très loin la plus importante, était destinée à couvrir les frais de construction de maisons sur les terrains achetés en vue d'y bâtir.

Cette dernière partie doit être ajoutée à la somme de 87 millions, valeur des immeubles acquis, si l'on veut apprécier l'importance des sommes consacrées, de 1890 à 1903, à la diffusion de la petite propriété au sein de la classe ouvrière. Les éléments nous manquent pour préciser, mais on peut, sans conteste, l'évaluer à 50 ou 55 millions au moins, ce qui porte à 140 millions environ la somme totale affectée par des ouvriers, dans le sens strict de ce mot, à l'acquisition de leur foyer jusqu'au 31 décembre 1903. A l'heure actuelle et en tablant sur les chiffres des années 1902 et 1903, cette somme totale doit être supérieure à 170 millions.

Nous disons « par des ouvriers, dans le sens strict du mot ». En effet, le bénéfice des faveurs fiscales de la loi du 9 août 1889 n'est accordé qu'aux *ouvriers* proprement dits, c'est-à-dire aux individus travaillant de leurs mains pour un patron, à l'exclusion des contremaitres, petits débitants, artisans, voire même des ouvriers dont la femme ou les enfants, habitant sous le même toit, tiennent un débit ou exercent une profession non ouvrière. Et l'administration des finances, gardienne jalouse des droits du Trésor, n'a pas manqué d'interpréter strictement cette loi d'exception.

Nous ne possédons aucun élément qui permette d'apprécier l'importance des sommes consacrées par les ouvriers, au sens large. usuel du mot. Mais elles doivent être très élevées, si l'on en juge par les réclamations incessantes auxquelles a donné lieu l'application de la loi, par les vœux émis dans les rapports des sociétés et des comités de patronage ainsi qu'au sein des congrès nationaux, enfin par les pétitions adressées au pouvoir législatif

et par les débats parlementaires que cette question a soulevé à maintes reprises.

Dès 1897, M. le Ministre des finances de Smet de Naeyer. a fait connaitre son intention de modifier sur ce point la législation existante. Un projet de loi a même été déposé au cours de la dernière session ; il n'a malheureusement pas encore été adopté par la Chambre des Représentants.

A la date du 31 décembre 1904, la Caisse générale d'Epargne avait avancé, aux sociétés agréées par elle, une somme totale de 62 millions environ, dont plus de 60 millions à des sociétés de crédit. La plus grande partie de cette somme est comprise dans celle de 84 millions précitée, le surplus ayant été avancé à des emprunteurs ne jouissant pas de la qualité d'ouvrier, dans le sens fiscal donné à ce mot.

La part d'intervention de la Caisse d'Epargne, dans le montant des sommes empruntées par les ouvriers, doit, du reste, être augmentée dans une mesure importante à raison de ce que les sommes amorties durant cet espace de quatorze années, par les débiteurs hypothécaires des sociétés, ont été immédiatement réemployées en nouvelles opérations de prêt.

Il faudrait encore ajouter aux données qui précèdent les résultats obtenus par les sociétés d'habitations ouvrières non agréées par la Caisse d'Epargne, ainsi que par les anciennes sociétés d'habitations ouvrières, les sociétés industrielles et l'initiative individuelle.

S'il est difficile de préciser le montant des sommes employées à la diffusion de la petite propriété, il est tout aussi malaisé d'apprécier le nombre des ouvriers qui ont bénéficié de la législation sur les habitations ouvrières.

Le nombre des débiteurs hypothécaires des sociétés d'habitations ouvrières agréées par la Caisse d'Epargne, depuis l'origine jusqu'au 31 décembre dernier, s'élève à 29,863, — dont 3,248 ont déjà complètement remboursé le prêt qui leur avait été consenti.

Reste un nombre de prêts en cours de 26,615. Au 31 décembre dernier, la valeur totale des immeubles donnés en gage aux sociétés est de 88,985,000 francs, d'après les évaluations des sociétés elles-mêmes, soit une moyenne par maison de 3,340 francs.

Ainsi qu'il a été dit plus haut, les maisons construites par les administrations hospitalières depuis la loi de 1889 sont au nombre de 367 et, d'après les devis, le capital engagé est de 1,060,000 frs, soit environ 3,000 francs par maison.

Si l'on applique cette moyenne à la somme de 170 millions, valeur approximative des sommes consacrées depuis 1890 jusqu'à ce jour, à l'acquisition de leur foyer... par des ouvriers au sens fiscal de ce mot, on obtient 56,600 maisons.

A ce chiffre, il convient d'ajouter le nombre de maisons construites par les ouvriers qui ne se trouvaient pas dans les conditions voulues pour jouir des faveurs fiscales de la loi de 1889.

D'après le recensement de 1900, le nombre total des maisons du royaume est de 1,329,504.

Il n'était que de 1,198,058 en 1890, soit une différence de 131,446, ou 10.97 p. c. alors que la population a augmenté de 10.28 p. c.

De 1880 à 1890, l'augmentation des maisons n'avait été que de 70,736, soit 6 p. c. seulement, alors que la population avait crû de 9,95 p. c.

La différence est significative. Elle amènera le Congrès, espérons-nous, à conclure de l'expérience belge que l'intervention de l'Etat, telle qu'elle s'est manifestée dans notre pays, est, à coup sûr, un adjuvant des plus efficaces pour pousser à la construction et à l'acquisition de maisons ouvrières.

Etendue des besoins.— Il reste à chercher si cette intervention a été suffisante.

En d'autres termes, l'activité des sociétés d'habitations ouvrières, celle des administrations de bienfaisance, des sociétés industrielles, des patrons, venant s'ajouter aux efforts de l'initiative individuelle, répond-elle pleinement aux nécessités ?

En 1880, la population du royaume s'élevait à 5,520,000 habitants. Elle s'est accrue, de 1880 à 1890, de 549,312 habitants, soit 9.95 p. c., et de 1890 à 1900, de 624,227 habitants, soit 10.28 p. c.

Le nombre des maisons habitées ou non était, en 1880, de 1,127,322. De 1880 à 1890, l'augmentation a été de 70,736 maisons, soit 6 p. c. seulement, et de 1890 à 1900, de 131,446 maisons, soit 10.97 p. c.

Pendant la première période décennale considérée, antérieure à la loi de 1889, l'augmentation des maisons est fort inférieure à celle de la population. Pendant la seconde période décennale, celle qui a suivi la publication de la loi sur les habitations ouvrières, l'augmentation du nombre des maisons est légèrement supérieure à celle de la population.

Par contre, l'augmentation du nombre de ménages a suivi une

progression plus rapide. En 1880, le nombre de ménages était de 1,202,919. De 1880 à 1890, l'augmentation a été de 129,877 ménages soit 11 p. c. De 1890 à 1900, la différence en plus est de 224,136 ménages, soit 16 p. c.

Enfin, au point de vue de l'encombrement, l'Annuaire statistique nous apprend que le nombre d'habitants par 100 maisons habitées est descendu de 520 qu'il était en 1880, à 506 en 1890 et à 503 en 1900.

Dans son ensemble, la situation se présente donc, dans ces dernières années, sous un jour plutôt favorable. Mais il n'en est pas de même, lorsqu'on envisage séparément les communes d'après l'importance de leur population.

Les deux tableaux suivants établissent un parallèle de l'accroissement du nombre des maisons d'après les divers recensements.

Nombre de ménages par 100 maisons (1).

A. — Communes de plus de 10,000 habitants.

COMMUNES (population au 31 décembre 1900).		Nombre par 100 maisons habitées 1846	1856	1866	1880	destinées à l'habitation 1890	1900
Anvers	272,831	154	137	133	158	163	212
Malines	55,705	136	140	124	116	117	119
Borgerhout	37,693	111	111	107	112	133	155
Lierre	22,656	127	110	113	105	104	109
Turnhout	20,887	100	100	101	103	95	100
Berchem	19,962	102	101	100	108	130	132
Boom	15,863	103	112	110	107	103	102
Gheel	13,070	100	100	104	103	99	100
Bruxelles	183,686	239	232	250	254	269	273
Schaerbeek	63,508	132	150	175	196	192	213
Ixelles	58,615	146	180	189	210	198	206
Molenbeek-St-Jean	58,445	170	213	244	216	259	284
Saint-Gilles	51,763	144	139	185	250	247	243
Anderlecht	47,929	139	130	154	208	198	240
Louvain	42,070	128	126	119	117	117	121
St-Josse-ten-Noode	32,140	174	101	208	237	220	259
Laeken	30,438	112	117	149	156	173	212
Etterbeek	20,838	115	107	131	175	179	190
Uccle	18,034	101	102	115	107	104	118
Tirlemont	17,582	120	123	116	113	109	118
Vilvorde	12,992	110	106	111	103	100	107
Bruges	51,657	130	125	128	108	103	112
Ostende	39,484	210	226	224	212	183	178
Courtrai	33,143	103	100	104	101	94	98
Roulers	23,141	108	105	104	100	81	101
Mouscron	18,909	102	100	102	100	100	104
Menin	18,611	121	135	122	110	102	112
Ypres	16,552	142	148	139	129	117	122
Poperinghe	11,124	104	107	102	100	97	99

(1) 26 localités, comptant au 31 décembre 1900 plus de 10,000 habitants, ne sont pas comprises dans ce tableau. Nous donnons ci-dessous, pour ces communes, le nombre de ménages par 100 maisons :

96, Thielt ; 98, Thourout et Soignies ; 99, Pâturages ; 102, Boussu ; 103, Hal, Iseghem et Gentbrugge ; 104, Nivelles et Grammont ; 106, Dampremy ; 107, Hoboken ; 109, Binche et Hornu ; 110, Mont-Saint-Amand ; 113, Ath et Jemeppe ; 115, Frameries ; 116, Dour ; 117, Châtelineau ; 118, Merxem ; 122, Ougrée ; 128, Jette-Saint-Pierre ; 166, Arlon ; 200, Koekelberg.

Nombre de ménages par 100 maisons (Suite).

A. — Communes de plus de 10,000 habitants.

COMMUNES (population au 31 décembre 1900)		Nombre par 100 maisons habitées 1846	1856	1866	1880	destinées à l'habitation 1890	1900
Gand	160,133	129	161	114	116	115	123
Saint-Nicolas	31,083	104	102	100	101	96	98
Alost	29,203	118	121	107	104	97	97
Lokeren	20,998	101	100	100	100	88	96
Renaix	19,936	106	100	102	103	93	104
Ledeberg	14,230	103	100	103	102	99	107
Wetteren	14,441	102	102	100	100	101	101
Hamme	13,611	100	102	100	101	90	95
Zele	12,932	100	101	101	100	93	90
Eecloo	12,897	114	115	108	105	98	103
Tamise	12,348	104	107	101	110	103	98
Tournai	35,004	174	172	160	148	139	148
Mons	27,015	142	140	135	136	118	120
Jumet	25,937	100	102	102	102	98	102
Charleroi	24,460	134	136	130	124	117	137
Gilly	22,604	101	102	100	100	106	100
Marchienne-au-Pt	18,938	107	112	110	101	108	114
Montigny-s/Samb.	18,440	101	103	100	101	97	99
La Louvière	17,570	—	—	—	108	100	111
Quaregnon	16,033	100	106	119	105	110	121
Courcelles	15,390	100	101	102	101	99	99
Marcinelle	14,234	105	108	101	103	105	116
Wasmes	15,538	102	104	100	100	103	107
Jemappes	12,778	100	102	101	100	100	104
Châtelet	12,105	106	118	113	101	101	110
Liége	157,760	184	201	198	201	206	209
Verviers	49,067	288	263	240	263	271	275
Seraing	37,845	103	133	125	115	120	131
Herstal	18,322	104	103	105	107	97	107
Huy	14,644	121	124	121	118	109	116
Dison	12,355	190	211	338	244	248	264
Hasselt	14,889	138	114	137	122	107	123
Saint-Trond	14,451	122	131	122	110	116	112
Namur	31,196	239	235	234	198	192	189

B. — Communes de moins de 10,000 habitants.

PROVINCES	Nombre de maisons							
	HABITÉES				DESTINÉES A L'HABITATION			
	1846	1856	1866	1880	1890	1900 Communes de 5,000 à moins de 10,000 habit.	1900 Communes de 2,000 à moins de 5,000 habit.	1900 Communes de moins de 2,000 habit.
Anvers	102	101	101	101	98	102	99	98
Brabant	105	101	102	102	103	103	101	99
Flandre-Occident[le]	104	102	102	101	100	99	98	98
Flandre-Orientale.	105	102	101	101	101	99	100	98
Hainaut	102	104	102	101	104	104	102	98
Liége	106	106	105	109	109	127	114	101
Limbourg . . .	105	103	102	102	98	116	101	99
Luxembourg . .	107	106	106	108	102	»	115	102
Namur	103	103	103	102	98	110	103	99

Pour les communes de moins de 10,000 habitants, la situation est, en général, stationnaire.

Il en est de même, si l'on n'envisage que les années 1890 et 1900, en ce qui concerne Alost, Wetteren et Courcelles. Il y a plutôt légère amélioration pour Boom, Saint-Gilles, Ostende, Zele, Tamise, Gilly, Saint-Trond et Namur. Pour toutes les autres communes de plus de 10,000 habitants, on constate un accroissement, souvent très notable, du nombre des ménages eu égard à celui des maisons. Cet accroissement existe principalement dans les grandes agglomérations et dans les localités industrielles. Nous citerons, par exemple, Anvers et l'un de ses faubourgs : Borgerhout, — les communes qui forment l'agglomération bruxelloise : Bruxelles, Schaerbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Anderlecht, Saint-Josse-ten-Noode, Laeken, Etterbeek, Uccle, — les villes de Louvain, Tirlemont, Bruges, Roulers, Menin, Ypres, Gand, Renaix, Tournai, Charleroi, Hasselt — et les communes de Ledeberg, La Louvière, Quaregnon, Marcinelle, Seraing, Herstal, Dison, etc., etc.

Nécessité de l'intervention directe des administrations publiques. — La situation aurait incontestablement été bien plus défavorable sans les efforts déployés depuis la loi de 1889. Mais

on ne peut contester que, malgré l'admirable épanouissement de l'œuvre des habitations ouvrières en notre pays, l'action des sociétés, venant s'ajouter à celle de l'industrie privée, n'ait encore été insuffisante pour parer à la pénurie des logements dans les grands centres.

Sans doute, cette action peut être renforcée encore, elle a du reste, depuis l'origine, suivi une progression ascendante. De nouvelles sociétés se constituent chaque année ; on voit, d'autre part, les anciennes sociétés étendre leur champ d'activité, augmenter leur capital social.

Mais, jusqu'à ce jour, les sociétés ont poursuivi plutôt la diffusion de la petite propriété que l'augmentation du nombre des logements offerts en location.

Sur les 62 millions de francs, avancés à la date du 31 décembre dernier par la Caisse d'Épargne, près de 60 millions ont été remis aux 124 sociétés de crédit. Or, celles-ci ne s'occupent que de prêter les fonds nécessaires à ceux qui désirent acquérir la propriété de leur home et encore ne traitent-elles qu'avec les ouvriers qui disposent de quelques économies. D'autre part, à raison de la cherté des terrains, leur action rencontre un obstacle quasi insurmontable dans les grands centres de population.

Les 37 sociétés immobilières, dont le but social est de construire, soit en vue de la vente, soit en vue de la location, n'avaient, à la même date, emprunté à la Caisse d'Epargne que 2,400,000 francs.

Cette disproportion trop forte est l'indice d'une lacune dans le mouvement considérable qu'a fait naître la loi de 1889.

On s'est préoccupé principalement de faciliter à chacun l'accession à la propriété de son foyer : et cela se conçoit dans un pays de propriété très divisée où, même dans les grandes villes, la tendance générale est à la maison individuelle ou familiale.

Mais l'accession à la propriété ne peut être généralisée: Elle est, par la nature même des choses, limitée à une élite. En dessous de celle-ci, il y a la classe très nombreuse des nécessiteux, qui ont juste de quoi payer le loyer le plus modique et qui passeront toute leur vie sous le toit d'autrui.

N'y a-t-il rien à faire pour eux? N'est-il pas possible de leur donner un meilleur logement à meilleur marché? Faut-il se résoudre à voir, à côté de nos petites maisons individuelles possédées par l'occupant, les « casernes » louées chambre par

chambre et les maisons de logement présenter le spectacle le plus affligeant au point de vue de l'hygiène et de la morale !

C'est dans ces maisons surtout, c'est dans cette classe de misérables principalement, que les maux divers des logements insalubres sont intenses et dangereux.

Tant qu'on n'essaiera pas d'y porter directement remède, on n'aura fait que la moitié de la besogne et l'on justifiera ce reproche qu'en somme c'est la classe des plus malheureux, de ceux qui ont le plus besoin de secours et de protection, qui est laissée à elle-même.

Aussi, sommes-nous persuadés que c'est là le problème de l'avenir en Belgique et qu'on ne tardera pas à y donner toute l'attention qu'il mérite.

Nous doutons qu'il puisse être résolu autrement que par l'intervention des administrations publiques, principalement des communes et des établissements de bienfaisance, que cette intervention s'exerce par voie de construction directe, ou par voie de participation à des sociétés de construction d'habitations ouvrières.

Pour remédier à l'insuffisance des logements, ce n'est pas trop de toutes les bonnes volontés : initiative privée, sociétés et pouvoirs publics.

A ces derniers incombe spécialement le soin de se préoccuper du logement des classes nécessiteuses.

Les conditions défectueuses, dans lesquelles se trouve logée la grande masse de la population ouvrière entraînent avec elles la promiscuité et l'immoralité ; elles contribuent singulièrement à augmenter la misère et la criminalité. Les logements insalubres sont les principaux agents de l'alcoolisme et de la tuberculose. Par le contre-coup fâcheux qu'ils exercent sur la santé publique, il constituent un danger permanent pour la population tout entière.

Les pouvoirs publics, qui ont la sauvegarde de la moralité et de la santé publiques, ne peuvent rester indifférents à cette situation : ils ont pour premier devoir d'extirper les causes du mal. C'est ce que faisait ressortir l'exposé des motifs de la loi de 1889, en ce qui concerne les bureaux de bienfaisance :

« La mission légale des bureaux de bienfaisance comprend tous les moyens propres à améliorer le sort des indigents qui ne sont pas recueillis dans les hospices. Ils ne doivent pas se borner à faire des distributions d'argent, d'aliments, de vêtements et de chauffage. Leur principal souci doit consister à prévenir la misère chaque fois qu'ils en ont le pouvoir. Et, comme le disait en termes excellents le Conseil supérieur d'hygiène, « l'un des plus sûrs moyens de

prévenir la misère est de placer le travailleur dans un milieu favorable à la conservation de sa moralité et de sa santé. Si l'on établissait à cet égard un calcul, on constaterait, sans aucun doute, que le mauvais état des habitations, que l'insalubrité de certains quartiers, que le défaut d'espace, de ventilation, de propreté, se traduisent invariablement par une augmentation proportionnelle dans la dépense du service médical et dans le chiffre des journées d'entretien dans les hôpitaux. »

On pourrait ajouter que l'intervention des institutions hospitalières aurait encore le plus souvent cette heureuse conséquence d'augmenter le montant de leurs revenus.

Les mêmes considérations s'appliquent aux communes dont les administrations de bienfaisance ne sont que des démembrements, et qui ont, au surplus, à pourvoir à l'insuffisance des ressources de ces administrations. La nécessité de leur intervention apparaît plus impérieuse encore par ce fait que les grands travaux d'assainissement et d'embellissement, qu'elles entreprennent, ont pour effet de priver les classes populaires de nombreux logements. Est-il admissible qu'elles puissent se désintéresser de cette fâcheuse conséquence de mesures bonnes en elles-mêmes, alors que, par suite de la pénurie des habitations, les expropriations amènent l'encombrement sur un autre point et obligent les expropriés à se loger dans des conditions moins salubres encore qu'auparavant ?

Comme conclusion de ce rapport, nous avons l'honneur de soumettre au Congrès le vœu suivant :

« Il y a lieu, pour les pouvoirs publics :

1° de favoriser la construction d'habitations salubres à bon marché et leur acquisition par les classes ouvrières, principalement par des faveurs fiscales et toutes les dispositions propres à créer ou à développer le crédit immobilier.

2° de prendre des mesures de nature à améliorer les conditions de logement des classes nécessiteuses. Il est désirable notamment de voir les administrations locales et les établissements hospitaliers provoquer, même par voie directe, là où les circonstances le requièrent, la construction de maisons à bon marché. »

Ce vœu est la reproduction textuelle de celui que le Congrès international d'hygiène de Bruxelles (1903) a voté à la suite du rapport que, en collaboration avec M. Mahaim, nous avons présenté à ce Congrès et dont nous nous sommes largement inspiré dans la rédaction du présent travail.

O. Velghe.

Ire QUESTION

Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitation à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

Concours donné par les pouvoirs publics aux entreprises de construction des habitations populaires en Italie.

Rapport présenté par M. Vincenzo Magaldi, Inspecteur général du crédit et de la prévoyance au Ministère de l'Agriculture, de l'Industrie et du Commerce d'Italie.

La première question du programme du VIIe Congrès international des habitations à bon marché a pour but l'examen critique du concours donné par les pouvoirs publics aux entreprises philanthropiques ou coopératives de construction de maisons à bon marché, et, particulièrement, de maisons ouvrières.

Je vais traiter ce thème pour ce qui concerne l'Italie, et je tâcherai, dans les développements qui suivent, de me conformer rigoureusement aux instructions qui ont été consignées dans le programme. Au lieu de spéculations théoriques, je ferai mon possible pour donner des faits et des renseignements exacts ; je présenterai en abrégé les traits caractéristiques de l'action officielle en matière de construction de maisons ; je citerai les avantages fiscaux et les autres moyens choisis dans mon pays pour répandre et multiplier les nouvelles habitations et pour faciliter leur acquisition par la classe ouvrière. Naturellement je laisserai de côté la propreté et l'hygiène, qui forment l'objet d'autres questions.

* * *

Les habitations à bon marché, appelées en Italie « maisons populaires », sont considérées, par la loi fondamentale du 31 mai 1903, n. 254, par le règlement relatif du 24 avril 1904, n° 164, par la loi du 8 juillet 1904, n. 320, concernant la ville de Rome, et par d'autres lois qui s'occupent principalement d'autres objets.

La première des lois citées spécifie, autant qu'il est possible, les catégories suivantes de maisons d'après les conditions de fortune des personnes auxquelles elles sont destinées : maisons

populaires proprement dites, maisons pour les pauvres à bas loyer, auxquelles il faut ajouter les auberges populaires, les dortoirs publics à usage gratuit, et enfin les habitations populaires bâties par des industriels, propriétaires fonciers ou fermiers, et vendues ou louées à leurs dépendants, employés ou ouvriers industriels ou agricoles.

Pour chacune des catégories susmentionnées, nous trouvons dans la loi des dispositions relatives aux corps moraux qui peuvent entreprendre les constructions, aux Instituts prêteurs et assureurs qui peuvent concourir à ces constructions, aux rapports juridiques qui existent entre ces corps moraux, ces Instituts et les personnes auxquelles sont destinées les maisons et aux faveurs fiscales. Toutes ces dispositions, ainsi que celles du réglement, découlent de l'idée fondamentale de bannir complètement les spéculations de la construction des maisons populaires.

Pour parler avec ordre de chaque disposition en particulier, je les grouperai d'après les corps moraux et les Instituts qui les appliquent en vertu de la loi ou par libre élection philanthropique et d'après la catégorie de maisons qu'ils sont destinés à promouvoir, puisqu'il me semble que l'on doit juger de la bonté d'une disposition en tenant compte de la personne de laquelle elle émane et de la personne à laquelle elle est destinée.

*
* *

Commençant par les maisons populaires ou ouvrières, on doit mentionner la loi transitoire du 15 avril 1867, n° 3855, qui est la première loi italienne sur cette matière. Selon la loi relative aux contributions foncières, les nouvelles maisons sont assujetties aux contributions dès que deux années se sont écoulées à partir de leur achèvement ; mais la loi plus haut citée, valable pour la seule ville de Palerme, déclara affranchies de toute contribution pendant huit années les maisons bâties pour l'usage des ouvriers et retenues telles par les autorités compétentes. On doit aussi noter dans cette loi la presque rudimentaire simplicité qui contraste vivement avec la nature des nouvelles dispositions.

En outre de cette mesure de nature transitoire et locale, d'autres semblables ont été adoptées de temps en temps pour pourvoir à de pressantes nécessités d'assainissement des agglomérations de maisons insalubres, ou pour aider les propriétaires à rebâtir leurs maisons détruites par de grands cataclismes.

En toutes ces mesures on doit noter le secours en argent de la part de l'Etat, la réduction des droits sur les actes nécessaires, et,

ceci a trait à l'assainissement de la ville de Naples, l'exemption pendant cinq ans des contributions foncières relatives à l'augmentation de valeur des immeubles résultant des améliorations faites pour raison d'hygiène.

Les maisons populaires ou ouvrières n'y sont pas spécialement mentionnées, mais les mesures prises surtout en faveur des personnes endommagées par des cataclismes devraient être appliquées préférablement aux maisons habitées par les plus indigents ; et en effet elles servirent en plus grande partie à faciliter la construction de maisons que l'on pourrait nommer à présent populaires selon la nouvelle loi qui y pourvoit.

* * *

D'après cette dernière loi, on considère comme maison populaire chaque habitation ou logement dont la valeur locative nette n'exède pas une certaine limite, et qui sert à des personnes dont les entrées complexives ne peuvent pas aller au-delà d'un certain maximum ; mais une amélioration dans les conditions économiques des acheteurs ou des locataires ne peut pas faire révoquer les facilités déjà accordées.

Le maximun de la valeur locative nette imposable à la contribution foncière, c'est-à-dire le revenu total diminué d'un tiers et du coût de l'assurance contre les incendies, ne comporte pas des chiffres exédant 200 à 700 francs, pour les différentes catégories de communes ; toutefois par décret royal ce maximum peut être augmenté de moitié au maximum, quand on en a démontré l'utilité, eu égard aux conditions spéciales d'édilité et au prix élevé des loyers dans chaque commune en particulier.

Quant à la limitation relative aux personnes, on exige avant tout qu'elles ne soient pas propriétaires d'autres bâtiments chargés pour impôt principal de plus de 20 francs par an, et qu'elles aient un revenu maximum variable, selon la population des communes, de 1,000 à 2,000 francs pour les personnes sans famille, et de 1,300 à 3,500 francs pour les personnes avec famille.

Ces prescriptions ont donné lieu à des objections qui tendent à les supprimer parce qu'elles sont considérées comme vexatoires et inutiles; on croit bien préférable la loi du 8 juillet 1904, qui, pour encourager la construction de nouvelles maisons à Rome, a accordé l'exemption pendant dix ans de l'impôt foncier, se contentant de demander la seule condition que le logement ne donne pas un revenu annuel supérieur à 1,200 francs.

La même loi pour les maisons populaires n'oppose cependant aucune limitation ni au revenu de la maison ni à la fortune des personnes auxquelles elle doit servir, quand il s'agit de maisons populaires bâties par des industriels ou par des propriétaires fonciers ou fermiers, dans le but de les vendre ou de les louer à leurs propres dépendants, employés, ouvriers industriels ou agricoles ; mais, dans ce cas, les facilités fiscales sont bornées à la seule exemption de l'impôt foncier pendant une période de cinq années.

* * *

Voici maintenant les avantages accordés par l'Etat aux maisons populaires :

Les sociétés coopératives qui se proposent la construction de ce genre de maisons et qui sont admises à plusieurs bénéfices accordés par d'autres lois à cause de la forme coopérative, jouissent avant tout de la réduction du 75 pour cent des droits relatifs aux actes intéressant leur existence en qualité de société de construction. La même réduction de trois quarts est accordée sur les taxes et les autres droits qui concernent les opérations qu'elles doivent accomplir pour les maisons populaires, c'est-à-dire les taxes usuelles sur les contrats d'emprunt, sur les inscriptions hypothécaires et sur les transcriptions de tout genre ; et l'on réduit dans la même mesure les taxes hypothécaires et d'enregistrement pour les actes d'acquisition, de bail et de mutation des maisons populaires, pour les contrats d'assurance sur la vie et pour leur cession comme garantie de la maison. Dans les cas de résiliation du contrat de vente de la maison, celle-ci revient sans payement de taxes à la Société, qui, en la revendant, jouit des mêmes avantages fiscaux que lors de la première vente. Enfin, les maisons populaires jouissent de l'exemption de l'impôt foncier pendant cinq années ; et, le payement du prix de la maison achevé, la radiation de l'inscription hypothécaire est faite gratuitement par le conservateur.

La loi du 8 juillet 1904 étend, pour la seule commune de Rome, jusqu'à dix ans, l'exemption de l'impôt foncier dont il est question plus haut, et autorise le Gouvernement pour un nombre égal d'années à vendre de gré à gré aux Sociétés coopératives pour des maisons populaires les terrains appropriés à ce genre de constructions, appartenant à l'Etat dans la commune de Rome et non destinées à l'usage des administrations centrales, dérogeant aussi aux règles communes sur l'aliénation des biens domaniaux

quant au maximum du prix total, au prix d'expertise, au nombre des payements périodiques et au taux des intérêts arriérés.

Voici toutes les facilités accordées par l'Etat en faveur des maisons populaires, et qui peuvent se résumer dans la renonciation partielle, c'est-à-dire de trois quarts, des taxes sur tous les actes qui sont nécessaires, et dans la renonciation totale, mais temporaire, jusqu'à cinq ans, de l'impôt foncier.

On a accordé pour Rome en particulier l'exonération de l'impôt foncier jusqu'à dix ans et la concession d'aires domaniales à des conditions de faveur. Enfin les facilités de l'Etat sont limitées aux maisons populaires bâties et aux actes accomplis pendant quinze années à partir de la publication de la loi, de sorte que celle-ci doit être considérée comme étant d'une portée essentiellement temporaire.

* * *

En passant maintenant de l'Etat aux communes, nous trouvons avant tout que, selon la même loi, les communes et les provinces sont obligées de ne pas grever pendant cinq années avec leurs impôts additionnels les nouvelles maisons populaires. En outre, la loi et le règlement permettent aux communes, dans lesquelles on a reconnu la nécessité d'assainir des quartiers insalubres ou de pourvoir au manque de logements et de maisons populaires, de rédiger le plan des travaux de transformation ou d'agrandissement; et pour l'exécution, à défaut des aires nécessaires, elles sont autorisées à recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Les terrains propres aux constructions ainsi obtenus pourront être vendus ou cédés temporairement même à des particuliers et la plus grande valeur est assignée au fond spécial constitué par la commune afin de pourvoir aux maisons populaires et aux travaux d'édilité de caractère hygiénique.

Les communes peuvent aussi accorder des aires au prix coûtant pour la construction de maisons populaires; et quand il s'agit de bâtir un groupe considérable de maisons, sur des aires non comprises dans le plan des travaux, dont il a été question, du centre habité, la commune aura soin de rédiger le plan régulateur du nouveau centre habitable, et procédera, en même temps qu'à la construction des maisons, à celle des égoûts, à la pose des conduites pour l'eau potable, pour le gaz d'éclairage, à l'ajustement des rues, des places et des autres terrains d'usage public

Enfin, la loi du 18 juillet 1904 donne faculté au gouvernement d'autoriser les communes, dans lesquelles on trouve néces-

saire de promouvoir la construction de nouvelles maisons, d'imposer une taxe sur les aires habitables qui n'excèdent pas 1 pour 100 de leur valeur.

Malgré ces dispositions de loi, dont les points principaux sont l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'imposition d'une taxe spéciale sur les aires laissées découvertes, les communes peuvent, à leur gré, faire valoir leur autorité modératrice contre les abus de la spéculation sur les maisons et sur les terrains appropriés aux constructions.

*
* *

Les communes n'ont cependant pas attendu la nouvelle loi pour songer aux maisons populaires; mais quelques-unes d'entre elles, pendant les vingt dernières années du siècle passé, ont tâché de concourir, autant qu'il leur était possible, pour aider à la solution de ce grand problème social.

Ce libre concours des communes s'est manifesté de la manière suivante : Contribution dans la formation du capital des Sociétés de construction au moyen de l'achat d'actions; cession entièrement gratuite ou à condition de faveur des terrains pour bâtir les maisons; renonciation aux droits de douane sur les matériaux pour les constructions; renonciation, pour un certain nombre d'années, aux impôts additionnels; secours en argent sous forme de prix pour une longue série d'années aux maisons bâties; concours du bureau technique municipal.

La municipalité de Civita-Vecchia et celle de Lonigo ont pourvu respectivement à l'exemption des douanes sur les matériaux ont prêté le concours de leurs bureaux techniques, et la commune de Civita-Vecchia, a accordé l'exemption de l'impôt additionnel pour dix ans.

A cette dernière exemption correspond pour ses effets la concession des prix d'encouragement.

La commune de Bolagna a disposé la concession d'un prix correspondant à dix annuités d'impôt additionnel pour les maisons de quatre chambres et d'une valeur locative de 250 francs par an; mais jusqu'à présent personne n'en a profité. La commune se propose de réorganiser ce service en s'inspirant des dispositions de la nouvelle loi.

La commune de Lonigo, dès la fin de 1881, céda gratuitement à la Société locale des aires appropriées aux constructions, après en avoir acheté une partie, et pourvut à la concession de prix, à ces conditions : 1 pour 100 par an pendant trente années sur le capital

employé par la Société en maisons populaires à louer, dont la dépense de construction ne surpasse pas 2,000 francs, avec l'obligation de la part de la Société d'en céder la propriété contre la demande de les acheter au moyen d'amortissements.

On accordera la cession gratuite du terrain aussi pour les maisons d'une valeur supérieure à 2,000 francs sans excéder 6,000 francs; mais le prix de 1 pour 100 pour trente ans fut limité aux seules maisons cédées en propriété au moyen d'amortissements. Le prix commençait à partir du jour où la maison était déclarée habitable, et la somme totale à distribuer pour ces prix devait égaler tout au plus un capital de 50,000 francs. Ses maisons devaient être bâties dans les dix-huit mois, la concession sous peine de faire passer en propriété de la commune les parties des immeubles éventuellement bâties, sans droit à compensation, et elles devaient être bâties dans des lieux et selon des plans approuvés par l'autorité municipale sur l'avis d'une commission technique.

La ville de Venise s'est aussi occupée avec beaucoup de soin, depuis plusieurs années, des maisons populaires. Au commencement de l'année 1890 elle accorda 50,000 francs à la « Fendazione Principe Amedeo » pour la construction de maisons ouvrières, et destina encore, à la fin de 1892, 25,000 francs pour une société qui devait être intitulée : « Principe Tomaso ». Dans les années 1891 et 1893, elle acheta des actions de la Société coopérative locale pour l'amélioration et pour la construction de maisons ouvrières et lui céda aussi gratuitement des aires communales. En 1892, la même commune se posa la question de savoir s'il convenait d'entreprendre directement la construction des maisons populaires, ou s'il suffisait d'encourager l'initiative privée par l'allocation de prix ; elle préféra d'abord ce second moyen d'action ; mais plus tard, en 1896, quoique laissant subsister les prix et même en les augmentant, elle décida d'entreprendre directement la construction des maisons ainsi que j'en parlerai dans la suite.

On éleva le prix de manière à le porter à la complète exemption de l'impôt foncier pendant dix ans, et on décida de le distribuer chaque année pour être sûr que les pactes seraient observés pendant toute cette période.

Voici les conditions auxquelles le prix fut subordonné : exclusion des maisons de luxe ou destinées à l'habitation des propriétaires ; la construction à achever dans un temps donné et selon les types approuvés par l'autorité communale ; conservation

aux maisons, pendant la durée du prix, l'usage et les types pour lesquels il fut accordé.

On avait songé à établir un maximum de loyer, mais cette condition fut abandonnée à raison des difficultés d'exécution qu'elle présentait et parce qu'on comptait pourvoir aussi avec des institutions ne visant pas le profit industriel.

La capacité des nouvelles constructions à encourager de la manière exposée ne devait pas surpasser dans son ensemble les 300,000 m. c., ce qui aurait déjà apporté à la commune des nouvelles charges pour le montant de 500,000 francs, auxquelles il faut encore ajouter la somme de 10,000 francs comme récompense aux maisons bâties, tenant compte d'un certain décor artistique.

L'acquisition d'actions et la cession d'aires gratuitement ou à des prix de faveur, sont les formes de concours les plus fréquemment préférées par les communes.

La première manière a été choisie par les communes de Conegliano, Este, Palazzolo, Sull' Oglio, Scandiano et Venise. il faut ajouter à celles-ci la commune de Piombino, qui exige le remboursement des actions acquises en dix ans, et celle de Turin, qui, en 1903, décida de concéder à une Société coopérative locale une somme d'argent à fonds perdu. Les communes de Leenago, Sonigo, Voghera. Murano et Venise. ont cédé des aires complètement gratuites aux Sociétés locales, exigeant comme conditions principales une période de temps déterminée pour l'achèvement des constructions, ainsi qu'un maximum de valeur pour chaque maison.

La commune de Susignano avait commencé à constituer un fond spécial destiné à l'acquisition de terrains à céder à la section pour les maisons populaires de la Société locale de secours mutuels ; mais le Conseil administratif de la province s'est opposé à cette aliénation de patrimoine communal. Enfin, les communes de Bondeno, Rome, Scandiano, Sermide et Turin ont délibéré la cession d'aires à conditions de faveur. La commune de Rome est la seule qui ait fait une cession d'aires en emphytéose. Le Conseil communal de Turin, avec une délibération de 1889, approuva la cession d'une aire à bas prix à une Société coopérative pour la construction d'habitations ouvrières, y apposant les conditions suivantes : le payement du prix devait avoir lieu en cinq parties égales à des époques équidistantes sans aucune charge d'intérêts et avec la garantie de l'hypothèque légale ; si la construction de maisons ouvrières ne s'effectuait pas pendant l'année 1891 la cession aurait été résolue de plein droit et le terrain serait revenu

à la libre disposition de la commune moyennant le rembourse-des sommes reçues ; si telle destination venait à changer pendant les trente années, le prix du terrain serait considéré comme double dès le commencement et le supplément devrait être payé à la commune dans un an à partir du changement ; par surcroit de garantie on recourait à une autre hypothèque de valeur égale à l'hypothèque légale, mais toutes les deux pouvaient être subordonnées à celle que la Caisse d'épargne de Turin aurait éventuellement inscrite pour garantie du prêt accordé par elle.

* * *

Mais l'action des communes ne s'est pas limitée seulement aux facilités et aux encouragements dont j'ai déjà parlé. Elle s'est manifestée aussi par l'entreprise directe de la construction de maisons populaires. A ce propos la loi de 1903 dispose que, une fois reconnu le besoin de pourvoir à des logements pour les classes pauvres et que les sociétés et les instituts qui devraient y pourvoir font défaut ou sont impuissants, les communes sont autorisées à à entreprendre la construction de maisons populaires dans le seul but de les louer.

Ces maisons doivent servir pour des personnes ayant un maximum de revenu total assez inférieur au maximum établi pour les autres maisons populaires bâties par des sociétés et on étend aux communes les mêmes faveurs fiscales accordées aux sociétés.

Les communes sont en outre autorisées par la même loi à entreprendre la construction d'auberges populaires, à louer comme demeures journalières, et de dortoirs publics gratuits, et pour ces constructions l'exonération de l'impôt foncier est étendue à vingt années.

Les communes ne sont en général guère disposées à entreprendre directement la construction de maisons populaires.

La commune de Rome a préféré susciter la constitution d'un corps moral spécial, le dotant du capital nécessaire. Ainsi naquit l'Institut pour les maisons populaires à Rome, qui, d'après les délibérations du Conseil du 22 mai et du 12 juin 1903, fut ainsi constitué :

« Conformément au désir manifesté par le Conseil communal et conformément aux dispositions visées par l'article 1er de la loi du 20 juillet 1890, nº 6980, pour faciliter les travaux les plus urgents du plan régulateur, à accomplir au moyen des anticipations sur les paiements périodiques du secours gouvernemental, un capital de 700,000 francs fut dédié à ce genre ds travaux, et

précisément pour encourager le développement des habitations à bon marché. On trouve mention de ce capital dans le tableau annexé à la loi du 7 juillet 1902, n° 30b, par laquelle fut approuvée l'avance de 12 millions et demi sur les annuités du concours de l'Etat aux travaux de transformations et d'agrandissements de la ville de Rome.

La commune ajoute à cette somme plusieurs aires communales pour une étendue totale de 20,000 m² et les aires et les immeubles provenant d'instituts de crédit. Ceux-ci, en conséquence de la crise d'édilité, avaient acquis plusieurs immeubles qui ne répondaient plus aux exigences du règlement municipal d'hygiène, et la commune traita avec eux pour la prorogation de l'applicatiou du règlement, à la condition d'obtenir par eux un concours en faveur des maisons populaires.

La Banque d'Italie céda gratuitement à la commune de Rome plusieurs maisons et plusieurs aires propres aux constructions qui furent aussi ajoutées au capital de fondation de l'Institut pour les maisons populaires à Rome.

La Banque de Naples se chargea d'ouvrir de nouveau quelques bâtiments dans les deux années 1903-1904, et d'établir, à partir de 1908, pour 400 logements, les prix de location, d'accord avec l'Institut et la Commission municipale des maisons populaires.

L'Institut pour les maisons populaires à Rome fut érigé en corps moral le 8 mai 1904, et dans les statuts qui le régit, on lui assigna les buts suivants :

a) Eriger des bâtiments pour habitations populaires :

b) Transformer en maisons populaires des bâtiments existants et non terminés dont il se sera procuré la possession ;

c) Bâtir avec des matériaux tirés des démolitions, sur des aires cédées par le propriétaire en un temps déterminé, des maisons absolument économiques, dont le prix coûtant sera amorti par les soins de l'Institut, dans une période correspondante à celle de la cession de ces aires ;

d) Administrer les maisons populaires possédées par la commune ou par d'autres corps moraux ;

e) Louer les maisons dont on parle aux lettres *b*, *c*, *d* ;

f) Bâtir ou administrer des auberges populaires pour le compte de la commune ou d'autres corps moraux, conformément à des conventions spéciales ;

g) Céder ou procurer à des Sociétés coopératives, pour la construction de maisons populaires, des aires ou des immeubles à prix de faveur ;

h) Accorder ou procurer à ces Sociétés coopératives, avec sa propre garantie, des emprunts contre des obligations, ou cessions, ou garanties, même hypothécaires :

i) Aider, au moyen de prix, au autrement, toutes les initiatives privées qui se proposent la construction de maisons économiques.

La Municipalité de Florence veut développer de bien autres façons l'œuvre qui a pour but les maisons populaires, ce qu'on peut déduire des délibérations suivantes prises par le Conseil communal le 30 juillet 1904 :

Favoriser la formation d'un Syndicat avec un capital, à la constitution duquel contribueront, à fonds perdu, la Commune et les autres Corps moraux de la ville, pour un tiers ou la moitié. Les deux autres tiers ou l'autre moitié seront fournis par un prêt de faveur garanti par les maisons à bâtir et à un taux qui ne sera pas supérieur au 3 1/2 p. c. Les dispositions générales à prendre pour effectuer ce dessein seraient les suivantes :

a) Déterminer le prix de location des maisons en prenant pour base l'intérêt du capital emprunté, les frais d'entretien et éventuels, en ajoutant à la somme résultante de ces différents facteurs celle nécessaire à l'amortissement en 20 ans du capital reçu en prêt ; faire en même temps l'émission d'un nombre d'actions qui corresponde à la valeur nominale de la quote d'amortissement relative à chaque logement ;

b) Rendre au locataire même, à la fin de chaque année la quote d'amortissement, sous forme de titres de crédit commerçable et portant intérêts seulement alors que le capital pris en prêt aura été complètement amorti — d'après un plan financier préventif et rigoureux ;

c) Inscription hypothécaire en faveur du Syndicat pour la somme donnée à fonds perdu, et enregistrement du contrat relatif afin d'éviter que les maisons ne soient détournées de leur destination.

Les communes qui ont mis de côté les scrupules et veulent directement construire et administrer les maisons populaires, sont : celle de Milan qui a approuvé la somme de 4 millions pour la municipalisation des maisons populaires ; celle d'Este qui, depuis 1902, alloue une annuité pour constituer un fonds qui s'élève maintenant à 5,100 francs, pour bâtir des maisons ouvrières ; et celle de Gênes, qui a décidé, au commencement de cette année, la construction d'un hôtel populaire.

Une mention spéciale revient à la commune de Venise qui a assurément mis en œuvre tous les moyens imaginables pour favoriser la construction et l'assainissement des maisons populaires.

Vers la moitié de l'année 1893 le Conseil communal de Venise délibéra de construire des maisons populaires pour le compte de la commune et avec l'aide éclairée de la Caisse d'épargne ; après avoir institué des fonds spéciaux, fait la cession de terrains appartenant à la commune, acheté des actions de la Société locale, tout en conservant les primes d'encouragement dont nous avons parlé plus haut.

Voici maintenant les accords qui ont été établis :

Les Caisses d'épargne sont autorisées par la loi à accorder aux œuvres de bienfaisance un dixième de leurs bénéfices nets annuels, et même davantage lorsque le fonds de réserve s'élève et se maintient égal au dixième au moins des sommes déposées sous n'importe quel titre.

On a justement pensé que la meilleure manière d'utiliser une partie des bénéfices dont la caisse peut librement disposer serait de la destiner à la construction de maisons à l'usage des classes les moins aisées de la population.

Le Conseil communal a donc décidé que 80 % de ces bénéfices disponibles seraient exclusivement, pendant 35 ans, de 1893 à 1927, remis à la commune pour la construction de maisons saines et économiques, réparties dans les différents quartiers de la ville ; et une somme correspondante sera versée annuellement par la Caisse d'épargne à la Caisse communale. Afin de pouvoir commencer au plus tôt les travaux, la Commission a avancé une somme d'un demi-million qui sera remboursée par les versements annuels de la Caisse d'épargne qui, en outre, fait l'opération de l'amortissement au taux de faveur de 4 1/4 %.

Voici encore quelques-unes des conditions de l'entreprise : les maisons bâties formeront une part distincte et séparée du patrimoine de la commune ; les rentes nettes des maisons bâties, seront destinées à la construction de nouvelles maisons jusqu'à ce qu'une nouvelle détermination du Conseil communal vienne en modifier la destination qui ne peut cependant être qu'une destination de bienfaisance ou d'utilité publique et cela d'accord avec la Caisse d'épargne.

Ce changement ne pourra toutefois avoir lieu qu'à partir de la vingtième année après la pose de la première pierre du premier édifice. L'administration sera confiée à une Commission spéciale

présidée par le maire et formée de six membres, choisis moitié par le Conseil communal, et moitié par la Caisse d'épargne.

A l'article 18 du règlement de la Commission que l'on veut maintenant modifier, il est dit que pour la location des maisons on accordera la préférence aux catégories de personnes suivantes :

a) Aux employés et aux pensionnés des différentes administrations publiques et privées, ayant des appointements qui ne soient pas supérieurs à 2000 francs par an ;

b) A ceux qui font un travail manuel dépendant et pour compte d'autres personnes. Dans le compte-rendu de la séance du Conseil communal du 21 décembre 1896 se trouvent pourtant les observations suivantes du maire ;

« Il est évident que c'est la classe la plus indigente qu'il faut » pourvoir en premier lieu. La Commission préposée aux maisons » saines et économiques a noté le grand nombre des demandes de » logements dont le loyer est minime, ce qui prouve l'insuffisance » de maisons à l'usage de la partie la plus indigente de la » population.

» D'autre part, les dispositions pour l'assainissement de la » ville ont encore rendu plus difficile le problème de l'habitation » aux classes moins aisées, sans avoir toutefois résolu celui de » l'assainissement — si l'on ne substitue pas aux bouges infects » que l'on démolit, un nombre égal d'habitations dont le loyer soit » égal ou moindre, et qui soient dans des conditions hygiéniques » bien différentes. L'initiative géniale de l'honorable Luzzatti pour » les maisons populaires au moyen de l'amortissement par l'assu- » rance n'a pas de probabilité de réussite là où la main-d'œuvre » est mal rétribuée et l'esprit de prévoyance vient à manquer. »

Le Conseil communal applaudit aux propositions du maire et approuva la destination d'un nouveau fonds d'un demi-million pour la construction de maisons populaires qui puissent être accordées à un loyer minime qui, tout en permettant d'en retirer un modique intérêt pour le capital, profite à la classe la plus besogneuse, et fait en même temps baisser les loyers des maisons privées. Les rentes aussi de ce fonds sont destinées, de même que celles des maisons saines et économiques, à la construction de nouvelles maisons.

Grâce à ces dispositions, la commune de Venise s'est constitué un riche patrimoine de maisons populaires, et il s'accroît de jour en jour.

Au commencement de cette année on avait déjà bâti avec le fonds pour les maisons saines et économiques, trois maisons dont

deux se composent de 42 logements pouvant contenir 200 personnes et dont le prix du loyer, y compris l'abonnement à l'eau, varie de 12 à 34 francs 50 par mois.

En même temps se trouvait bien avancée la construction d'un groupe de sept maisons comprenant 52 appartements pouvant contenir 225 personnes et dont le prix du loyer, y compris celui de l'usage de l'eau, varie de 10 à 15 francs par mois.

Avec l'autre fonds pour les maisons populaires on a commencé deux groupes importants de maisons. Un groupe est formé de huit bâtisses comprenant 94 appartements pouvant contenir 491 personnes ; l'autre, de bâtisses comprenant 109 appartements pouvant contenir 605 personnes : Les loyers, qui comprennent toujours les frais pour l'usage de l'eau, varient de 10 à 20 francs par mois.

Il y a donc 297 appartements pouvant contenir 1,551 personnes, et la dépense totale a été de 1.259,939 francs. La commune a encore acheté un autre terrain de 915,000 m² environ.

* * *

En terminant cette revue des différentes dispositions adoptées en Italie par l'Etat et par les communes en faveur des maisons pour les indigents, il ne sera pas hors de propos de rappeler que, par la loi de sûreté publique de 1889, les personnes reconnues par l'autorité locale de sûreté publique incapables au travail, sans famille et sans moyens de substance, ont droit aux aliments. Si l'autorité locale ne peut y pourvoir autrement, elle devra envoyer ces personnes besogneuses dans un hospice ou tel autre établissement analogue d'une autre commune. Les Congrégations de Charité et les Œuvres de bienfaisance de la commune d'origine devront pourvoir à leur entretien, et si leur concours est nul ou insuffisant, la dépense totale ou partielle est à charge de la Commune d'origine. Dans le cas ou celle-ci ne peut y pouvoir sans recourir à de nouveaux ou à de plus forts impôts, c'est l'Etat qui devra en prendre la charge.

* * *

La construction des maisons populaires — d'après les règles et instructions précédentes — est accordée non seulement aux communes, mais encore, et en premier lieu, aux Sociétés coopératives, auxquelles la loi accorde les mêmes droits qu'aux Sociétés de secours mutuels, aux Corps moraux et aux Sociétés de bienfaisance.

Les Sociétés coopératives qui sont généralement formées par actions avec un capital illimité, ont souvent dans leurs statuts des clauses qui établissent le principe, que les maisons — surtout celles qui doivent être accordées en location - doivent servir de préférence aux plus besogneux. Il y en a même qui pourvoient à un fonds dit de secours, pour venir en aide aux locataires qui, sans qu'il y ait de leur faute, ne peuvent satisfaire à leurs engaments envers la Société.

La Société coopérative de la ville et de la province de Crémone alloue 15 % de ses bénéfices nets à sa propre section dans le but spécial de construire des maisons populaires pour la classe indigente, dont le prix de location est minime. Ce fonds, qui devra s'accroître chaque année grâce aux bénéfices de la Société et aux loyers des maisons, a une destination perpétuelle, devant subsister même si la Société venait à cesser de fonctionner.

Les Sociétés de secours mutuels sont au nombre de 8,000 en Italie présentement, en y comprenant les 1,500 reconnues juridiquement. Fort peu d'entre elles possèdent un capital de quelque importance. On a voulu toutefois leur accorder des droits égaux à ceux des sociétés coopératives en considérant que la plupart de ces sociétés ont l'ambition de posséder une maison sociale et dans ce but les membres de la société et même d'autres personnes y contribuent par des dons et des prêts gratuits de matériel et de main-d'œuvre et en tenant compte en outre que c'est précisément aux membres de ces sociétés que les maisons populaires sont destinées. Elles doivent constituer une section spéciale pour les maisons populaires pour lesquelles elles devront allouer le capital nécessaire qui pourra être formé par actions en tant qu'elles seront émises entre les membres de la société.

Jusqu'à ce jour, deux sociétés d'assistance mutuelle ont seulement répondu à l'appel du législateur, mais il y en a d'autres qui sont prêtes à suivre cet exemple. Il en est qui ont préféré venir en aide à l'entreprise des maisons populaires en favorisant la constitution indépendante de Sociétés coopératives constructrices soit en en faisant souscrire les actions par les membres de la Société, ou en achetant les actions au nom de la Société de secours mutuels qui réserve souvent à ses propres membres dans le statut de la nouvelle Société, la parité de droits pour les maisons populaires.

Quant aux corps moraux qui s'occupent directement des maisons populaires, si on en excepte l'Institut pour les maisons populaires de Rome qui est de création communale, ainsi que

nous l'avons vu, il n'y a pour le moment que le seul exemple de la riche fondation milanaise, nommée « Società Umanitaria, » qui a alloué deux millions pour la construction de maisons qui seront divisées en logements de deux ou trois chambres.

* * *

Je parlerai maintenant brièvement des Instituts de crédit et d'assurances. Il est facile de comprendre que l'entreprise des maisons populaires ayant besoin d'un capital fixe, relativement important, et que, vu les conditions financières de la Société constructrice, la plus grande partie de ce capital devant être emprunté et rendu dans un laps de temps fort long, le sort de l'entreprise est presque entièrement entre les mains de l'Institut prêteur. Une Société constructrice n'a de chance de vitalité que pour autant qu'elle s'est assurée avant tout que l'Institut qui la favorise ne lui retirera pas sa protection et son assistance.

La loi accorde aux Instituts suivants le droit de faire les opérations de prêts aux Sociétés pour les maisons ouvrières : les Caisses d'épargne ordinaires, les Banques populaires, les Instituts ordinaires de Crédit et Coopératifs, les Monts-de-Piété, les Œuvres publiques de bienfaisance, les corps moraux légalement reconnus, les Compagnies d'assurance, la Caisse Nationale de prévoyance pour l'invalidité et la vieillesse des ouvriers et les Instituts de Crédit foncier.

La Caisse Nationale de Prévoyance a été autorisée par la loi et par décret royal du 25 janvier 1905, à accorder des prêts dont nous avons parlé plus haut. La somme totale ne devra pourtant pas dépasser le cinquième du fonds patrimonial de la Caisse. Le taux de l'intérêt ne devra pas non plus dépasser de plus d'un pour cent le revenu moyen effectif tiré de l'emploi de ses capitaux l'année précédente.

Quant aux autres Instituts susmentionnés, on peut dire dès à présent que les seuls banquiers des sociétés pour les maisons populaires, seront, en première ligne, les Caisses d'épargne ordinaires — qui n'ont pas un capital en actions à rémunérer ni de sociétaires auxquels accorder la préférence des prêts — et puis, les Banques populaires.

Les Caisses d'épargne ordinaires sont obligées par la loi fondamentale du 15 juillet 1888, à employer leurs capitaux selon les dispositions de leurs statuts, dans lesquels doit être établie la proportion maxima des emprunts ou comptes-courants avec hypothèque sur la somme totale des activités. Les Caisses d'épargne

sont maintenant autorisées à dépasser cette limite par des prêts en faveur des maisons populaires et jusque 20 % de la somme totale des dépôts à intérêt et du patrimoine.

L'intérêt sur les emprunts ne pourra pas dépasser de plus de 1 1/4 %, celui que les mêmes Caisses d'épargne accordent pour leur dépôt. La loi sanctionne de même pour tous les Instituts indistinctement, que tout intérêt — quelque soit la forme sous laquelle il est stipulé — dépassant le taux établi pour chaque Institut, sera considéré comme indu et le paiement qui en aura été fait sera imputé au remboursement du capital. L'Etat renonce de son côté à l'impôt sur les valeurs mobilières qui devrait peser sur les intérêts. Les prêts doivent, en outre, être garantis par une hypothèque de premier rang et ne peuvent s'élever au maximum qu'aux deux tiers de la valeur d'estimation de la maison.

Enfin, dans le but d'encourager les établissements de crédit à accorder des prêts pour la constructian de maisons populaires, sous les conditions prescrites, il est permis à ces établissements de surveiller l'emploi de l'argent prêté et de fournir les fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction.

On ne peut en outre apporter la moindre modification aux plans de la maison, ni lui imposer des servitudes sans le consentement des mêmes instituts, et leur surveillance devra s'exercer durant toute la gestion des sociétés pour les maisons populaires. Ils pourront même requérir une inspection du Ministre de l'Agriculture, de l'Industrie et du Commerce dans le cas où, ils soupçonneraient des irrégularités ou une violation de la loi et des règlements. Les Instituts peuvent d'ailleurs se syndiquer, soit pour régler la concession des emprunts, soit pour exercer dans l'intérêt commun un service de surveillance par des délégués particuliers auxquels le Ministère peut aussi avoir recours.

Plusieurs Caisses d'épargne et quelques Banques populaires ont déjà déclaré être prêtes à répondre au désir du législateur, et quelques-unes d'entre elles se sont fait les promotrices des sociétés de construction de maisons populaires avec promesse d'assistance indispensable.

Les Caisses d'épargne de Turin, Venise, Vérone, Udine et Rome, ont déjà demandé l'autorisation de modifier leurs statuts afin de les mettre en harmonie avec la loi sur les maisons populaires.

La caisse d'épargne de Turin met à la disposition des maisons populaires un million de francs, au taux d'intérêt de 1 1/2 % en

plus de celui qu'elle accorde aux dépôts des petites épargnes, et la durée pour l'extinction de cet emprunt peut s'étendre jusqu'à 40 ans.

Jusqu'à ce jour la Caisse d'épargne de Turin a accordé deux de ces emprunts à la Société Turinaise pour les maisons populaires : l'un de 75,000 fr., l'autre de 25,000 fr.

Grâce aux nouvelles modifications statutaires, la Caisse d'épargne de Vérone met à la disposition des maisons populaires la somme importante d'à peu près 4 millions ; les prêts seront accordés au taux réglementaire, c'est-à-dire pas au-delà de 1,25 °/₀ en plus de celui accordé pour les dépôts d'épargne dans chacune des provinces où la Caisse est représentée. Ce sera donc 4,25 °/₀ pour la province de Vérone, 4,50 pour celle de Vicenza, et 4,75 pour celles de Trévise et de Belluno.

La Caisse d'épargne d'Udine a délibéré d'accorder des emprunts pour les maisons populaires jusqu'aux deux dixièmes de sa masse de réserve qui, au 31 décembre 1904 était de fr. 2,307,008-06 c., c'est-à-dire jusqu'à 460,000 au taux d'intérêt de 3 °/₀. La Caisse d'épargne de Rome a déjà promis un prêt de 200,000 francs à la Société coopérative « Luigi Luzzatti » qui est également de Rome.

Déjà avant la loi sur les maisons populaires, les Caisses d'épargne et les Banques populaires avaient promis et donné leur appui à l'œuvre.

La première entre toutes a été la Caisse d'épargne de Bologne, qui, de longue date, s'est attachée à favoriser la création de maisons populaires.

Dès 1860, en effet, elle forma une première société qui disparut après une perte de 150,000 francs; celle-ci fut suivie par une seconde société, constituée en 1884, et à laquelle la Caisse d'épargne souscrivit 51,400 francs et fit sept prêts de faveur d'une somme totale de 435,000 francs, réduite maintenant à fr. 358,288-80, à l'intérêt de 75 centimes seulement pour cent francs. Elle procura en outre, en correspondance d'un prêt fait à la commune à intérêt minime, un terrain de 15,000 mètres carrés par concession gratuite et destiné aux maisons ouvrières ; et enfin, un prêt pour l'assainissement et la construction de nouvelles maisons qui s'élève à 250,000 francs, sans porter intérêt pendant un an, et 2 p. c. pendant neuf ans.

J'ai déjà dit que la Caisse d'épargne de Venise contribua avec une partie de ses bénéfices à constituer le patrimoine des maisons populaires de la commune; la Caisse a maintenant introduit dans

ses statuts les modifications nécessaires pour favoriser la construction des maisons populaires.

La Caisse d'épargne de Vérone avait déjà aidé la société anonyme des maisons ouvrières de cette ville en faisant deux prêts : l'un de 50,000 francs, en 1892 et l'autre de 16,000 francs, en 1893. Il en est de même pour la Caisse d'épargne des provinces lombardes, à Milan, qui accorde des prêts hypothécaires, tant aux Sociétés qu'aux Corps Moraux, avec l'intérêt de faveur qui est normalement du 3-50 pour cent, sans compter les droits de l'Etat sur les valeurs mobilières.

La Caisse d'épargne de Tolentino s'est réservé dans ses statuts la faculté d'acquérir des actions des Sociétés pour les maisons populaires.

Grâce à des prêts accordés par la Banque populaire de Suino, avec un taux d'intérêt qui ne dépasse pas 1 pour cent en plus de celui qu'elle accorde aux dépôts d'épargne, des maisons ouvrières s'élevèrent, il y a dix ans, aux alentours des établissements industriels de Creva, et qui sont d'un bien grand avantage pour ces classes ouvrières pauvres. La même banque se dispose à accorder d'autres prêts dans le même but. Le Conseil d'administration de Plaisance a récemment délibéré de destiner à un prêt pour les maisons populaires jusqu'à 100,000 francs à 4-25 p. c., net de tous frais ou impôt. La Banque Mutuelle Populaire-Agricole de Palazyolo, sur l'Oghio, a aussi accueilli la demande de la Société coopérative, établie dans cette ville, pour la construction de maisons populaires, en accordant un prêt de 60,000 francs, à 4 p. c., avec les signatures personnelles de la Société et des administrateurs, ses statuts ne permettant pas la concession d'un prêt hypothécaire.

Quant aux opérations d'assurance, la loi exige qu'elles soient confiées à la Caisse Nationale de Prévoyance pour l'invalidité et la vieillesse des ouvriers, pourvu qu'elle y soit autorisée par décret royal; à des Instituts nationaux qui, n'ayant pas pour but la spéculation, ne distribuent pas de dividendes à des actionnaires; et enfin à des Sociétés anonymes d'assurances, non mutuelles, qui peuvent former à l'occasion une section spéciale, et, décomptant les frais généraux déterminés par le règlement, allouent tout le reste des bénéfices aux assurés.

Les Sociétés d'assurance ne semblent pas satisfaites de ces dispositions dictées par le désir de voir tout retourner à l'avantage de l'entreprise des maisons populaires. Aussi, la Compagnie d'assurances de Milan, qui a stipulé des conventions avec des Sociétés

coopératives pour les maisons populaires, y a mis la condition expresse que les opérations ne soient pas classées parmi celles prévues par la loi du 31 mai 1903.

* * *

Il ne me reste plus qu'à parler des maisons rurales destinées à l'habitation des travailleurs des campagnes, qui ont toujours joui en Italie d'un traitement de faveur depuis la promulgation de la loi du 26 janvier 1865, n. 2136, sur les impôts des immeubles. Elle déclare en effet exempte d'impôts toute construction rurale destinée à l'usage d'habitation pour les cultivateurs; et la loi suivante du 6 juin 1877 exige que les constructions ou parties de constructions rurales avec leurs annexes doivent appartenir au même propriétaire du terrain et être destinées à l'habitation de ceux qui, par leurs bras, s'occupent de la culture de la terre. L'autre loi sur l'impôt foncier du 1er mars 1886 déclare également ces immeubles exempts d'impôts. On pensa aussi à faciliter les opérations d'emprunts afin de procurer l'argent nécessaire à la construction d'habitations rurales. Celles-ci sont mises, en effet, en première ligne par la loi du 23 janvier 1887, n. 4276, sur l'organisation du crédit agraire, parmi les travaux pour lesquels les propriétaires peuvent obtenir des prêts hypothécaires. Pour ces prêts, on a réduit de moitié les taxes qui pèsent sur les actes de n'importe quelle nature auxquels ils donnent lieu. Afin d'attirer les Instituts prêteurs, on leur accorde, grâce à une importante innovation du Code civil, la faculté de se créer un privilège spécial, avec la préférence sur tous les autres crédits, même ceux inscrits antérieurement. Ce privilège est limité à la plus-value que les terrains auront acquise par effet des travaux qui y auront été exécutés, et précisément borné à la moindre somme entre la dépense et la plus-value. Ces Instituts ont encore le droit de procéder contre les débiteurs retardataires, ainsi que le fait l'Etat pour la perception des impôts directs au moyen de la saisie.

Plusieurs Caisses d'épargne ont encore contribué aux constructions dont il est parlé plus haut moyennant des prêts de faveur; entr'autres la Caisse d'épargne de Citta di Castello, qui accorde ces prêts au taux de 2 p. c.

La nouvelle loi sur les maisons populaires étend l'exemption de l'impôt de l'Etat et des centimes additionnels de la province et de la commune pendant cinq ans aux maisons populaires construites par les propriétaires et cultivateurs de terrains et vendus

par eux en amortissement simple ou moyennant assurance, ou louées par eux à leurs dépendants, employés, ouvriers et cultivateurs. La loi dispose encore, en prenant pour exemple celle sur l'organisation du crédit agraire, que les prêts soient garantis par des hypothèques sur les constructions et sur les terrains qu'elles occupent. Dans le cas où le terrain serait grevé d'hypothèques ou dans le cas d'expropriation ou de rachat d'hypothèques, l'emprunteur pourra, sans porter préjudice à l'efficacité de l'inscription en sa faveur, faire détacher du prix la partie qui est attribuée aux constructions jusqu'à concurrence de la moindre de ces deux sommes ; la dépense et la plus-value. Les sommes dues aux Instituts prêteurs pour l'amortissement du capital, pour les intérêts et accessoires, seront perçus dans les formes et avec les privilèges établis pour la perception des impôts directs.

***

On peut donç affirmer d'après les différentes dispositions que je viens d'énumérer, qu'il existe en Italie tous les éléments qui conduisent à la solution du grand probléme des maisons populaires ; mais il faut encore du temps avant d'en pouvoir cueillir les fruits.

En attendant, dans l'espoir de pouvoir hâter le résultat désiré, on propose de différents côtés des modifications pour étendre le champ d'application de la loi récente de 1903. Le Comité pour les maisons populaires de Rome a même à cet effet présenté au Parlement une pétition que je crois opportun de résumer ici.

On veut avant tout que le caractère de la maison populaire soit déterminé exclusivement par sa valeur locative, sans tenir aucun compte de la personne ou de la famille qui devra l'occuper, ainsi que je l'ai dit plus haut.

On demande encore qu'il soit accordé pour les maisons populaires, la conversion des prêts hypothécaires avec des Instituts de crédit foncier qui exigent un taux d'intérêt moins élevé, en payant tous les impôts moyennant une somme minime pour cent à titre de boni et en accordant au débiteur le droit de se libérer d'avance de sa dette en tout ou en partie et satisfaisant en même temps, mais en mesure minime, ce qui reste encore dû à l'Institut hypothécaire et au Trésor. Il est toutefois nécessaire d'avoir encore des dispositions législatives précises pour déterminer bien exactement la valeur et les limites du dégrèvement, pour fixer la valeur des maisons populaires et des terrains, afin d'éviter un effet illusoire à la disposition de la loi, qui permet aux Instituts de crédit

foncier d'accorder des prêts à concurrence des trois cinquièmes de la valeur des maisons populaires. Ces propositions tendent à rendre plus accessibles les Instituts de crédit foncier ; mais si, d'un côté elles peuvent avoir une valeur pratique pour ce qui concerne les impôts à payer au Trésor ou les bénéfices pour les Instituts, il parait d'autre part fort difficile de réussir à les faire accepter, les Instituts de crédit foncier étant toujours autorisés à pouvoir s'engager jusqu'aux trois cinquièmes de la valeur de la maison.

D'autre part, afin de mieux garantir les Instituts prêteurs, on demande que les deux privilèges accordés au Trésor et au propriétaires de la maison, restent sans effet à leur égard. Le premier privilège consiste en ce que, dans le cas où les maisons populaires sont affectées à un usage différent de celui désigné par la loi, les remises d'impôts soient révoquées. Les impôts et les taxes pourront être appliquées de nouveau par le Trésor aussi bien sur le patrimoine de la Société, que sur les maisons assignées aux acheteurs. Cette proposition viendrait compléter en quelque sorte la disposition de l'article 12 de la loi, où il est prescrit, que jusqu'au complet paiement du prix de la maison, il ne sera apporté aucune modification à l'immeuble, ni imposé aucune servitude sans le consentement de l'Institut prêteur, et on ne pourra pas inscrire de nouvelles charges à moins qu'elles ne soient exigées par la loi. D'autre part, si on accueillait la proposition dont j'ai parlé en premier lieu, c'est-à-dire, de ne tenir aucun compte du revenu de la personne ou de la famille à laquelle la maison est destinée, on viendrait ainsi à détruire la plus grande partie des motifs qui pourraient faire croire la maison destinée à un but qui n'est pas celui indiqué par la loi.

Le second privilège est sanctionné par l'expropriation forcée d'une maison populaire alors seulement que tous les autres biens meubles ou immeubles font défaut. Le législateur voulut ainsi faire un pas vers cet idéal social qui tend à soustraire à la saisie ce qui est nécessaire à la vie. Cela existe déjà pour les instruments de travail.

La proposition faite par le Président de la société coopérative « Maisons et logements » pour les employés des administrations de Rome semble plus acceptable. Aucune concession n'est faite par l'Etat ou par les communes pour pourvoir de logements leurs propres employés et leurs propres ouvriers. La loi défend la saisie des appointements des employés du gouvernement, mais on fit une exception à cette règle en permettant, avec toutes les précautions

nécessaires, la cession du cinquième des appointements pendant cinq années. On demande maintenant que cette cession du cinquième soit rendue possible pour une période plus longue en faveur des sociétés d'assurance afin de pouvoir garantir le paiement des prix d'assurances sur les prix de la maison populaire.

Pour faciliter encore le concours des Corps Moraux, des Instituts de crédit, d'épargne, de bienfaisance et d'assurances pour la constitution du capital des Sociétés pour les maisons populaires, on invoque des dispositions spéciales qui admettent l'emploi des actions de ces Sociétés par ces Corps Moraux et Instituts, sans la limite de 5,000 francs qui est généralement imposée par l'article 224 du Code de commerce à chacun des membres des Sociétés coopératives. Cette dernière proposition mérite surtout d'être prise en sérieuse considération, puisque, de fait, l'achat des actions est la manière la plus facile et la plus communément adoptée par les Corps Moraux et par les Instituts, et en abolissant cette limite seulement pour les Corps Moraux, les Instituts et les Sociétés pour les maisons populaires, le principe fondamental du Code de commerce ne semble aucunement lésé.

Enfin, le Comité pour les maisons populaires de Rome reconnait qu'il serait opportun de prolonger la durée de l'exemption des impôts sur les constructions qui, de par la loi, est limitée à 5 ans, jusqu'à 10 ans ainsi qu'il est déjà disposé, pour les maisons bâties dans la commune de Rome.

VINCENZO MAGALDI.

Ire QUESTION

Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitations à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

Rapport présenté par M. H.-L. Gomme.

The action of the London County Council in regard to The Better Housing of the Working Classes.

The work of the London County Council in connection with the housing of the working classes may briefly be described as that appertaining, first, to the clearance of insanitary areas together with the provision of rehousing accommodation for persons of the working class displaced; secondly, to the erection of dwellings for rehousing persons of a similar class who may be displaced by the widening of streets and the construction of tunnels, including the formation of approaches thereto; and thirdly, to the provision of working class dwellings inside or outside the County, independently of any displacements which the Council may have effected.

The powers of the Council are mainly derived from the Housing of the Working Classes Acts 1890 to 1903 which are practically a consolidation with amendments of the Artizans' and Labourers' Dwellings Improvement Acts 1875 to 1882 (commonly known as Cross' Acts); the Artizans and Labourers' Dwellings Acts 1868 to 1882 (generally known as Torrens' Acts); the Labouring Class Lodging Houses Act 1851 (commonly known as Lord Shaftesbury's Act); and the Housing of the Working Classes Act 1885.

The Housing Acts place upon the Council the duty of preparing, and (after confirmation by the Local Government Board and Parliament) carrying into effect schemes for the re-arrangement

and reconstruction of the streets and houses within insanitary areas which are of such size as to be of general importance to the whole County of London. Any scheme for dealing with such an area must make provision for the demolition of the old houses, the re-arrangement, so far as may be necessary for purposes of health, of the streets and alleys comprised therein, and the erection of new dwellings either on the area of displacement itself or within its immediate vicinity to accommodate at least one half of the number of persons of the working class displaced.

The Council may also in conjunction with the metropolitan borough councils undertake schemes for the re-arrangement and reconstruction of the streets and houses within unhealthy areas which are to small to be of general importance to the whole County.

In connection with displacements of persons of the working class under the Housing Acts, the Council has laid it down as a rule of policy that in all schemes accommodation shall be provided for a number of persons equal to that displaced, while, as regards displacements through street and other improvements, the Council, in common with other promoters of public undertakings acting under statutory powers, is placed under an obligation to prepare a rehousing scheme whenever 30 or more persons are disturbed unless the Local Government Board decide that such a scheme is unnecessary.

CLEARANCE SCHEMES.

The Council has undertaken 13 schemes for the clearance of insanitary property in various parts of the County and the land cleared has a total area of approximately 36 acres. In connection therewith 16,635 persons of the working class have been displaced, and rehousing accommodation for about the same number has already been or is about to be provided.

The estimated cost of carrying the schemes into effect amounts to nearly £ 1,125,000.

In addition the Council has assisted, by contributing towards the cost, in carrying into effect schemes undertaken by local authorities for clearing small insanitary areas to the extent of about 8 acres at an estimated cost of £ 178,728. Accommodation for nearly 3,500 persons is being provided on these areas.

ERECTION OF DWELLINGS.

Prior to 1889, when the Council came into office, the Metropolitan Board of Works, in the exercise of its powers and duties under Cross' and Torrens' Acts, had ceased executive operations with the clearance of areas or the provision of rehousing sites. Its practice then was to offer the land thus prepared to the various artisans' dwellings trusts and companies, with a view to their erecting and managing the dwellings which had to be built. The larger number of the cleared sites had been sold, and new accommodation had been provided thereon for 27,780 persons. This accommodation had been provided partly by the Peabody Trustees, who had co-operated with the Board in clearing several of the insanitary areas, partly by several of the Artisans' Dwellings Companies, and partly by private individuals. Repeated efforts were made by the Council to follow the practice of the Board by selling these cleared sites, subject to the obligation to provide working class dwellings upon them, but without success. As it was unsuccessful in obtaining buyers for the sites with two exceptions, the Council determined, with the approval of the Secretary of State as required by Statute, to itself undertake the erection and management of the necessary dwellings and this course has since been adopted by the Council as a general policy. In deciding on this line of action, the Council took pains to secure adequate attention to the probable financial results of such undertakings, and the standing orders of the Council require that all dwellings shall be so designed that the cost of erection may not exceed a sum which will enable all outgoings, interest and sinking fund charges to be paid without placing a charge upon the county rate, and the rents to be charged are not to exceed those ruling in the neighbourhood.

Although definitely committed to the policy of itself undertaking the erection and management of dwellings when under specific obligations to secure rehousing accommodation for persons displaced by clearance and improvement schemes, the Council for long hesitated to embark on undertakings involving the provision of accommodation for persons of the working class apart from such obligations.

The dearth of such accommodation, however, was continually assuming graver proportions; house rents were increasing; the cost of building was growing greater; and many of the most

active building companies had ceased or suspended their operations. In 1898 therefore the Council took into consideration the question of the propriety of itself attempting to meet the demand for working class dwellings and finally decided to take that course.

EXTENT AND CHARACTER OF ACCOMMODATION.

The Council commenced its housing operations in the year 1892 and the amount of work undertaken in subsequent years was such as to induce the Council in 1901 to form a housing department. The Housing Manager as the head of this department is responsible to the Council for the entire management of its dwellings, including the effecting of lettings, the collection of rents and the execution of the necessary repairs, and his staff of surveyors, clerks, rent collectors, superintendents, caretakers and workmen of various grades numbers over 150.

The dwellings opened by the Council up to 31st March 1905 comprise 37 estates, situated in various parts of London and its suburbs. The estates in the central parts of London, where land is expensive and the population dense, are necessarily of the block-dwelling type, namely, buildings five storeys in height, with paved yards and occasionally gardens attached. Here each tenant has a flat, approached by a common staircase and containing in itself the usual sanitary and other necessaries. The estates in the suburban districts, however, are developed by the erection of cottages, each tenant having his own house approached direct from the road, and also a private garden both at the front and at the back of the house. Owing chiefly to the lower price of the land, it is possible on these suburban estates to erect houses that can be let at a rent per room as low and sometimes lower than the rent per room charged at the block dwellings situated in the central parts. One of the estates (Totterdown Fields Estate, Tooting) is situated on the line of one of the Council's electric tramway routes, and the rents charged are such that the workmen residing on the estate can, after allowing for travelling expenses to and from the centre each day, live at a lower rent than they could in the immediate neighbourhood of their employment. Consequently, the houses on this estate are largely occupied by workmen who make use of the tramway each day in order to get to their places of employment, and who would otherwise have to live in the congested districts nearer the centre of London. It is

anticipated that, as the facilities for cheap and quick transit improve, a large number of artisans who at present live near the centre will move into the suburbs, where their families can grow up amid healthier surroundings. The Council has at the present time four large suburban estates, comprising altogether about 344 acres, which are being developed by the erection of cottages.

Accommodation for 30,432 persons had been provided by the Council up to 31st. March 1905 in 5,969 separate lettings.

The Council has also provided two lodging houses for single men. These contain sleeping accommodation in cubicles for 802 and 345 men respectively, the charge for a cubicle being 6d. a night. The houses also contain large dining, smoking and reading rooms for the use of the lodgers, also lavatories, baths, wash-houses, lockers for storing parcels, etc. In the dining room there is a shop at which cooked and uncooked food may be obtained at low rates, and there are also kitcheners and a large hot-plate at which lodgers may cook their own food. These lodging houses provide a confortable home for men whose circumstances do not permit them to pay for furnishing and keeping a home of their own.

The total capital expended on the provision of working class dwellings up to 31st. March 1905 was £2,025,224 : 16 : 8, and it is estimated that a further sum of between 2 and 3 millions will have to be spent to complete the estates now in course of development. The gross rental of dwellings already completed is about £130,000 per annum.

H. L GOMME.

Ire QUESTION

Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitations à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

Housing Progress in the United Kingdom.

Rapport présenté par M. Henry R. Aldridge, Secretary National Housing Reform Council for England and Wales.

The three years since the last International Housing Congress met at Dusseldorf have been years of steady and welcome development in the Housing Reform movement troughout the United Kingdom. North, South, East and West the Local Authorities entrusted with the administration of Public Health and Housing powers have been giving increased attention to the condition of the areas under their control, and a public opinion of a most valuable kind has been created in favour of sweeping away slums and providing healthier conditions of life for the toilers in field, factory, mine and workshop.

The kindness of many friends in supplying special Reports renders the task which I have undertaken, viz., that of giving a general Summary of British Housing Progress, a comparatively easy one.

I.

THE ACTION OF NATIONAL AND LOCAL AUTHORITIES IN REGARD TO THE BETTER HOUSING OF THE WORKING CLASSES, AND ESPECIALLY THE HOUSING OF THE POOREST POOR.

The admirable Report of Alderman Thompson, the Chairman of the National Housing Reform Council, clearly shows the extent to which our Local Authorities havea lready recognized their civic duties. The Report officially prepared by the officers of the London County Council shows that the Council responsible for a large part of the civic administration of the greatest of British cities has striven to meet the Housing needs of Greater London. The Report of the work accomplished by the Housing Committee of the Liverpool Corporation will be received with special interest as a

record of a definite attempt to meet the Housing needs of the Poorest Poor.

The best testimony to the value of any civic work is that of personal experience. Together with the Deputy Surveyor to the Liverpool Corporation (M. F. J. Turton) I have recently visited the Hornby Street dwellings and made close enquiries in regard to the extent to wich the poorest have been rehoused. One example will be sufficient to demonstrate the value of this civic work at Liverpool. I found a man and wife and two children living in a neat little flat of two rooms and a scullery on the second floor of a municipal dwelling. The rent paid per week — inclusive of all taxes —— was 2/9. A few weeks before the family had lived in a cellar half underground for which a rent of 2/6 had been paid. The cellar had been condemned by the Corporation and the people rehoused in a Corporation dwelling.

Whatever may, therefore, be said asto the unsatisfactory character of very cheap dwellings — and no thorough Housing reformer regards buildings of the Liverpool type as providing more than a *step* towards better conditions — it is absolutely certain that the work of the Liverpool Corporation deserves the warm praise of all who realize that the problem of the very poorest can only be dealt with « one step at a time. »

Many other great industrial cities are endeavouring to deal with the Housing needs of the people. Thus the Sheffield Corporation are just completing a suburban scheme of a most interesting character. The detailed Reports of London and Liverpool action should, therefore, be regarded as examples of a municipal effort in which the Councils of many British towns are now engaged.

With the passing into Law of the Housing of the Working Classes Amendment Act, 1903, our legislation has become more effective and our Local Authorities have now more valuable powers in regard to constructive municipal action. It remains now for public opinion in each district to awaken the civic conscience and secure the efficient usage of these powers.

A word may be added in regard to the better housing of the very poorest type of workmen, the casual labourer. In this respect the Rowton House Company has done splendid service. Many of our great municipal corporations have also built Lodging houses in which clean beds and wholesome food are supplied at a very low cost.

II.

THE EFFECT OF TAXES AND DUTIES UPON THE RENTS OF DWELLINGS.

No special Report is devoted to this subject. In many towns in the United Kingdom the owners of cheaply rented house property are already allowed a special percentage reduction in local taxation under the Compounding of Rates Act. There is at present no movement either for the extension or alteration of this Act. The issue is, indeed, not regarded by us as one of vital importance. The proposal to exempt any type of dwelling either partially or wholly from taxation is not regarded as financially sound by many leading municipal authorities, and, as the municipal expenditure of our towns and villages steadily increases year by year, any such proposal would be difficult to carry into effect.

The view taken by many earnest Housing reformers is that in those cases in which workmen are unable to pay a rent for suitable accomodation the only effective way in which the problem can be solved is by the increase of the wage standard of the workman. Put in another way it may be said that many of us would much prefer to raise the wages of a workman to such a level as to enable him to pay all the rent and taxes of a well-built home, than to lower the rents of dwellings by means of municipal and other subsidies to the level of an insufficient wage. By the latter method very little good can be accomplished except in the case of rehousing the slum dweller. By the former method the standard of confort will rise and workmen will themselves make an effective economic demand for better housing conditions. The truth is that the housing question is only one of a series of social questions, and the best housing reformer will be the reformer who recognizes the limitations of his own movement and the need for co-operating heartily with reformers in other field of social work.

III.

THE LAWS REGARDING SANITARY INSPECTION IN VARIOUS COUNTRIES. THE POWER OF INDIVIDUAL CITIZENS TO SECURE THE BETTER ADMINISTRATION OF THE LAW.

This subject is dealt with in the British Reports by Mr. W.-F. Craies, the Honorary Secretary of the Mansion House Council on the Dwellings of the Poor. This Council has for more than 20

years performed a beneficent work in London, and the officials have a fine record of useful service to the community.

The Public Health Act (1875), and the Housing Act (1890), both clearly define the duties of our British Sanitary Authorities in regard to Sanitary Inspection, and in the Appendix I venture to give Some Extracts clearly setting forth what these duties are.

Every district has its Medical Officer of Health and Sanitary Inspector, and on these the immediate burden of responsibility falls.

Despite the legislation which imposes complete Sanitary inspection and slum clearance as a civic duty, it is only now that our Local Authorities are awakening to the need for the full and vigorous performance of these duties. The fault is essentially one of public apathy. As will be seen from Section 5 of our Housing Act (vide appendix) twelve ratepayers or two Justices of the Peace can secure an enquiry. Despite the presence of this power very few such enquiries have been asked for, even in towns with terribly high rates of overcrowding. The lesson to be drawn is obvious. The granting of democratic powers is one thing, the wise usage of them is quite another. The structure of Local Government life with us is highly developed, but to secure the full benefit of it we have to educate our people to understand that the performance of democratic duties is of far greater importance than even the possession of democratic rights. We must not rest content until every citizen in every village or town is conscious of his personal responsibility for good government and administration.

The wonderful growth of municipal life during recent years in the United Kingdom has been well called « municipal renaissance ». In the democratic manhood which will follow this new birth of municipal life we shall look upon the performance of democratic duty as the essential feature of democracy, and the rights of public meeting and voting as simply the means by which good government can be obtained.

IV.

THE BETTER PLANNING OF ALL NEW HOUSING AREAS. BUILDING ON CLEARED SITES. SUBURBAN DEVELOPMENTS. GARDEN CITIES.

In dealing with the « Housing of the Poorest Poor » and, in a large measure, in considering the value of Sanitary Law we have to do with the work of remedying the evils due to past municipal and social negligence. Every great town in the world contains evidence of the neglect of wise methods of planning in the past.

One of the most interesting examples of the cost to the community of this lack of municipal foresight is to be found in the case of an English Town which in its desire to clear three small insanitary areas spent *L* 71,226 sterling. In all 2,158 persons were displaced from this area at a cost of *L* 33 per head.

The Medical Officer rightly justified this expenditure on the ground that the Council had a public duty to perform.

He added, however, that « all the areas that have been cleared were insanitary and unfit for habitation from the first moment of their occupation in the 18th or early part of the 19th century, *though they were not then thought to be so* ».

Almost every member of the Congress will know cases in which slums burden the community to-day because in the years gone by public opinion on the subject was either non-existent or so lax that builders were permitted to overcrowd dwellings on areas in such a way as to render healthy life almost impossible. May I venture to give the following colossal example of this neglect in a country of English speaking people — our American cousins across the Atlantic ocean.—

A COLOSSAL CASE OF BAD PLANNING.

New-York has about 82,000 tenement houses, occupied by nearly 3,000,000 of people, representing every nationality and every degree in the social scale. The following is a description of the prevailing kind of New-York tenement house :—

Some knowledge of the prevailing kind of New-York tenement house must necessarily precede any consideration of it evils and their remedies. It is known as the « double-decker », « dumbbell » tenement, a type which New-York has the unenviable distinction of having invented. It is a type unknown to any other city in America or Europe. Although the housing problem is one of the leading political questions of the day in England, the conditions which exist there are ideal, compared to the conditions in New-York.

The tall tenement house, accommodating as many as 100 to 150 persons in one building, extending up six or seven stories into the air, with dark, unventilated rooms, is unknown in London, or in any other city of Great Britain. It was first constructed in New York about the year 1879, and, with slight modifications, has been practically the sole type of building erected since, and is the type of the present day. It is a building usually five or six,

or even seven, stories high, about 25ft. wide, and built upon a lot of land of the same width, and about a hundred feet deep. The building, as a rule, extends back 90ft., leaving the small space of 10ft. unoccupied at the rear, so that the back rooms may obtain some light and air. This space has continued to be left open only because the law has compelled it.

Upon the entrance floor, there are generally two stores, one on each side of the building, and these sometimes have two or three living rooms back of them. In the centre is the entrance hall-way, a long corridor less than three feet wide, and extending back sixty feet in length. The hall-way is nearly always totally dark, receiving no light except that from the street door and a faint light that comes from the small windows opening upon the stairs, which are placed at one side of the hall-way. Each floor above is generally divided into four sets of apartments, there being seven rooms on each side of the hall, extending back from the street to the rear of the building.

The front apartments generally consist of four rooms each, and the rear apartments of three rooms, making altogether fourteen rooms upon each floor, or, in a seven storey-house, eighty-four rooms, exclusive of the stores and rooms back of them. Of these fourteen rooms on each floor only four receive direct light and air from the street or from the small yard at the back of the building. Generally, along each side of the building is what is termed an «air shaft,» being an indentation of the wall to a depth of about twenty-eight inches and extending in length for a space of from fifty to sixty feet. This shaft is entirely enclosed on four sides, and is, of course, the full height of the building, often from sixty to seventy-two feet high.

The ostensible purpose of the shaft is to provide light and air to the five rooms on each side of the house, which get no direct light and air from the street or yard ; but as the shafts are narrow and high, being enclosed on all four sides, and without any intake of air at the bottom, these rooms obtain, instead of fresh air and sunshine, foul air and semi-darkness. Indeed, it is questionable whether the rooms would not be more habitable and more sanitary with no shaft at all, depending for their light and air solely upon the front and back rooms, into which they open, for each family, besides having the foul air from its own rooms to breathe, is compelled to breathe the emanations from the rooms of some eleven other families. Nor is this all. These shafts act as conveyors of noise, odours, and disease, and when fire breaks out serve as

inflammable flues, often rendering it impossible to save the buildings from destruction.

This description is taken from the « First Report of the Tenement House Department of New York, » and it is only fair to add that M. De Forrest and his assistants of the Department have done splendid service.

In two years a new branch of the city government has been organised. Its machinery has been created and a force of about 400 employees trained, disciplined, and educated; far-reaching and important advances in legislation have been secured as a result of the department's action, and radical and vicious attempts to break down the tenement laws defeated.

Living accommodation for 16,768 families, or 83,840 persons, has been provided in sanitary, comfortable, and decent houses, each one of which has been built according to law; notorious evasion of and non-compliance with the laws have given place to their complete, uniform, and impartial enforcement; the evil of prostitution has been practically abolished in the tenement houses: 337,246 inspections have been made, 55,055 violations filed, 21,584 repairs made to plumbing, 13,617 water-closets cleaned, 11,611 accumulations of filth removed from cellars and other parts of such buildings, 13,732 ceilings cleaned, 15,364 walls cleaned, 10,060 unsafe wooden floors removed from fire escapes and new iron floors substituted, 1,701 fire escapes erected on buildings that were before without this protection.

The registration of 44,500 owners' names has been secured, thus fixing the responsibility for bad conditions in the tenements; contagious disease has been checked and prevented; 32,825 citizens' complaints have been investigated, and the conditions complained of remedied; and an important tabulation and presentation of the population in every tenement house block in the Borough of Manhattan has been prepared that will be of incalculable value to the city.

The existing tenement houses have been frequently and systematically inspected; foul cellars have had the accumulated filth of years removed; defective and insanitary plumbing, which had apparently existed for long periods, has been remedied; houses unfit for human habitation vacated; hundreds of houses have been radically reconstructed and improved; light has been let into dark rooms; vile yard privies and privy sinks have been removed and the whole sanitary condition of the city raised to a higher standard. The results of this work are clearly reflected in

the reduced death rate, which in 1902 was 18.7, as compared with 20.0 in 1901, and in the first eight months of 1903 has been reduced to 18.0.

All this has been done, and Mr. De Forrest and his splendid staff of workers deserve warm praise for their civic services.

THE MUNICIPAL LESSON.

The lesson of such a stupendous example as this surely is that we must in the future regard proper planning of towns and villages alike, as one of the primary duties of the Local Authority, and it is because Englishmen like Mr. Cadbury, Mr. Lever, and Mr. Rowntree have set a fine example in good planning that they are deservedly « honoured in their own country. » The Reports submitted to the Congress dealing with Bournville, Port Sunlight, and Earswick, will all be read with special interest. The Garden Suburb Trust proposal calls for special mention. We are so accustomed to regard the « Block » or » barrack » dwelling as an unavoidable feature of housing in great towns, that it is especially interesting to find housing reformers proposing to plan a Garden Village within 5 milles of the centre of one of the greatest cities in the world.

The truth is that electric traction has revolutionized the great urban housing problem. The swift electric car or railway train can take the workmen from the crowded industrial centre into the quiet peacefulness of the garden village. Electricity like a beneficent fairy has waved her wand, and those gloomy forecasts of cities piled up towards the sky are giving place to happier schemes for pleasant little homesteads encircled with gardens.

THE GARDEN CITY.

Special attention will doubtless be given by the Congress to Garden City Schemes, and the Report by the Chairman of the Executive of the Garden City Association, Mr. Montague B. Harris, will be read with much interest.

The First Garden City is now in process of development at Letchworth, and the members of the Congress will be glad to learn that one by one all the difficulties are being overcome. The « dream city in the air » of Mr. Ebenezer Howard is having a good foundation placed beneath it at Letchworth.

What has been, and is being accomplished at Bournville, Port Sunlight, First Garden City, Earswick, and elsewhere must be

accomplished around every city and industrial village in the Kingdom, and I am glad to say that the Council which I have the honour to serve, clearly recognizes the magnitude of the need.

There are three ways of securing this :

1) By a general development of the standards of housing comfort.

2) By the improvement of existing Bye-Laws.

3) By the acquisition and planning of large municipal suburban estates.

1) The importance of developing in the minds of workmen in every town and village a desire for greater housing comfort can hardly be over-estimated. Workmen are not the helpless people that eloquent orators on the platform would often have us believe. It is, of course, sadly true that in all our great cities of the world there are men, women and children, whose poverty is so great that we are bound to take strenuous action to alter the evil surroundings in which they are born and in which they live.

The artizan and the better paid labourer are, however, men of a vigorous type, and given a real desire to live in garden suburbs instead of dreary working class streets of « brick boxes with slate lids » these garden suburbs will gradually appear. It is, therefore, of supreme importance that Housing reformers « the world over » should stimulate in every possible way the desire of workmen,—and what is of equal importance the desire of their wives and children—for better housing conditions. The personal economy which spends 2/6 more a week to secure brighter and happier surroundings and 2/6 less at the tavern is a personal economy of the wisest kind.

2) The improvement of existing Bye-Laws will probably be a leading method by which Housing Progress will be secured by us. Great Britain is a country of local self government. Each town or district now has its Local Authority elected on a popular franchise and the administration of Health and Housing powers is entrusted to these Local Authorities. These Local Authorities are called

City Councils
Town Councils
Borough Councils
Urban District Councils
Rural District Councils.

according to the character and size of the area controlled by them.

One of the most important parts of their work is that of fra-

ming and administering Bye-Laws, and although a large number Rural Districts are still without Bye-Laws at all, practically all the Urban Districts now have sets of Bye-Laws which have been approved by the Local Government Boards -State Departments possessing powers of criticism and even of veto in regard to proposed action by Local Authorities.

To aid the Local Authorities the Local Government Boards have prepared and issued « Model Bye-Laws », and have used all possible influence to induce Councils to adopt these. Without doubt excellent results have followed this action of the Central Departments. Unfortunately, however, the minimum laid down in the Bye-Laws has been accepted by many people as the maximum, and in many of our Districts we find rows of houses which, whilst scrupulously complying with the Local Bye-Laws, only just do so, and are almost totally lacking in that brightness of surrounding which is such a charming feature of villages like Bournville.

Moreover, the Bye-Laws are often senselessly rigid where they should be flexible. This is especially the case in regard to the choice of materials for building, and the Building Bye-Laws Association and other organizations are striving to modify some of these restrictions.

The great need is for a development of Bye-Laws which shall secure the Better Planning of all new Housing areas, and, as Mr. Horsfall points out in his Report, we must secure powers to plan the building development of whole areas. It is a little humiliating to make the confession, but it is nevertheless true, that although the « practical » British Councillor has provided safeguards against the jerry-builder, he has not yet provided safeguards against the « Jerry planner ». We, however, now recognize the need and I have sufficient faith in the administrative ability of our Councils — small and great — to say with confidence that the next few years will show a development in regard to the planning of garden suburbs of a remarkable character.

One of the methods by which this will be secured will certainly, be by the acquisition of large municipal estates. Unfortunately, we have not the power to acquire these to-day. The present heads of our Government sternly oppose any « Land Speculation » by Local authorities as they call it. As a result, we look with envy at those German cities which possess and wisely use this power. We must ask our Ministers of State how long we must wait before they take a sufficiently statesmanlike view of their Housing

responsibilities to copy the example of the Prussian Ministers of Trade and Commerce, of the Interior, of Religion, and of Agriculture, who on March 19th, 1901. jointly issued Decrees on the Housing Question.

This document points out that a suitable land-policy is of very great importance in relation to the improvement of housing conditions and recommends the acquisition of as many plots of land as possible by those towns, whose constant growth is transforming agricultural and garden land, in ever increasing quantity, into building land.

Public opinion is not yet fully ripe on this question of public land acquisition for housing purposes in this country, but the movement for the taxation of urban and suburban land values has made extremely rapid progress during the past few years. Many reformers claim that the effect of taxing suburban land will be to cause a great fall in the values of land held back by speculators. During the present Session of Parliament a Bill has been introduced for the taxation and purchase of land by local Authorities. This Bill proposes to take the assessment value of land as the basis of the purchase price, thus automatically checking the attemptof land speculators to secure monopoly prices for their land on its sale to Local Authorities. This Bill has strong support from many Municipal reformers.

The next few years will certainly witness many legislative attempts to deal with the subject and powers will probably be granted to enable municipalities to follow the example of German cities.

When we have these powers granted to us we shall be at last able to municipally « plan » Bournvilles, Port Sunlights, and Garden Villages of the delightful Earswick Type, around all our large cities.

A final word way be added in regard to Building on cleared sites. These are usually near the congested centres of our great cities, and despite the argument that men must live near their work the opinion of reformers here is that the values of cleared sites are so great that they should be used for factory and other commercial purposes. In other special cases it is considered highly desirable to keep such land unbuilt upon andt to use it as playgrounds for children and for small public parks.

With regard to the method of dealing with the people dishoused outside the greatest cities, the opinion is all in favour of

» relieving the pressure at the centre by attracting people towards
» the circumference. »

V.

Housing Statistics ; Consideration of the Housing Question in relation to public hygiene, public economy, and social life.

The Report by Alderman Thompson gives an extremely valuable statistical record of municipal housing.

The Report by Mr Arthur Webb deals with the activity of Building Societies — a subject in which he has expert knowledge.

An interesting side of housing effort is that of the Cooperative Movement.

The last available Table shows that upwards of £ 5,000,000 sterling has been invested by British co-operators (vide appendix).

To give a detailed account of the activities of various Philanthropic Dwellings Companies, e. g., The Peabody Trustees, The Guinness Trust, The Artizans, Labourers, and General Dwellings Company, The Glasgow Workmen's Dwellings Company, and very many others, would require many pages and many special Reports. It may, however, be stated that many millions of pounds sterling are invested in house building by these companies. Thus the Artizans, Labourers, and General Dwellings Company alone has an ordinary Share Capital of £ 1,500,000, and £ 1,000,000 preference stock.

Mr. A. E. Cave, who edits the « Municipal Journal » with great ability, is responsible for a Report on « The Housing Question in relation to public economy. » With regard to the relation of the Housing movement to public hygiene and social life a flood of evidence can be brought to bear upon these subjects.

In Great Britain as in probably every country in the world, we have a controversy always raging in regard to the question as to whether the slum dweller makes the slum or the slum makes the slum dweller. Practical reformers, however, realize that both these propositions are true and that, therefore, remedial action must be applied to slum homes and slum people alike.

There can be no doubt whatever as to the great cost of the slum to the community. The following figures deal with a slum area of 76 acres in a large English city. The area has population of 6,943 persons.

The Death Rate in 1902 in the area was 32 per 1000 as against 18 per 1000 for the whole of the city of which it is a part.

The Infant Mortality Rate was 252 per 1000 births as against 157 per 1000 for the whole of the city.

In this area 101 persons live in 48 single-room tenements, *i.e.*, more than two persons to a room.

567 persons live in 170 two-room tenements. Assuming both rooms are used as bed rooms, as well as living rooms, there are 1-7 per room, or if only one be used as bed room, then more than three persons per room.

3.985 persons live in 837 three-room tenements, *i. e.* (reserving one room for living room). 2-37 persons per room. In theses cases the second bed room is generally a very small room.

705 persons live in 120 four-room tenements.

1.585 persons live in 268 five (or more) room tenements.

In other words, 4,653 persons sleep in 1,892 rooms, *i. e.*, 2-46 persons per room.

At a Medical Mission in this area, in less than three years 1.146 cases of sickness were treated, an the doctor in charge of the Mission says: I have analysed with care the whole of the 1.146 cases treated by us at the Medical Mission, from which it will be seen how many cases appear to be due to, more or less, preventable causes. Thus, for all ages, 18-5 per cent. are respiratory, including a large amount of tuberculosis in adults and a little in children ; 16-5 per cent. must be classed as due to mal-nutrition, to anæmia, and general debility ; 11 per cent. due to diarrhæa, dyspepsia, often atonic or alcoholic in type ; and 9 per cent. zymotic diseases, such as measles, whooping cough, scarlatina, and I have included influenza, which proves very debilitating.

Out of the diseases enumerated thus far, we cannot reckon to tuberculosis less than a proportion of 7-5 per cent. of the whole, or 13-6 of these diseases with which it is coincident. Probably it is much higher. I have had to ascribe over 11 per cent. of cases under 14 to sheer neglect, i.e., 5 per cent. of the whole. These figures do not adequately represent the low general state of the average denizens of our area. Do what they may, they drift into a state of under-health and non-health, whether they come to the doctor or not. And the medical man, unsupported by other agencies, is often a restless and sickened spectator of that which he can only partially remedy by medicine and treatment. I do my best to clear my patients out of the area, though losing many a good friend thereby, and many a helper».

Of the cases within the area making demands, either on public relief or private charity, there were—

General Hospital	625 cases (61 being in-patients)
Children's Hospital	150 »
Workhouse Infirmary	312 »
Orders for workhouse (half-year) . .	227 »
Orders for medical relief (half-year) .	37 »
Orders for poor relief (half-year) . .	48 »
Cases treated by Medical Mission . .	280 »
Cases treated at City Asylum. . . .	9 »
Children clothed by P. A. Association.	162 »
Children fed at School	230 per day (winter)
Convictions of all kinds	388 cases
Complaints investigated by Society for Prevention of cruelty to children .	21 »

Charity in money or goods, at least £ 500 a year.

Thus out of a population of less than 7.000, more than 2.500 were the recipients of public or private charity.

Probably the cost of the district to the public is not less than £ 10,000 a year.

Wath is true of this English city is probably true of most great cities. The difference will be one of degree and not of kind.

Millions of pounds are spent annually in curing diseases which should never obtain a grip at all. The most costly diseases — from the public standpoint — are « filth » diseases — such as typhoid, and hygiene and public economy alike demand the removal of the causes. A word may be added in regard tot infant mortality and the disease of tuberculosis. The infant mortality in the slum quarters of great cities is alarmingly high, and at last our statesmen are beginning to consider what can be done to prevent this modern « slaughter of the innocents » — for such it certainly is. In the third quarter of the year it is not uncommon for the slum district rate to reach 300 deaths (under 1 year of age) per 1,000 births in some of our great centres. The figures given by Mr. Barlow will show what a Garden Village means to little children. We are therefore asking why these thousands of little lives are to be sacrificed annually without remedial action being taken.

I am glad to say that an informal Committee of Members of Parliament and other gentlemen, has been formed in Great Britain recently. Mr. Thos. Burt, M. P., is the Chairman, ad its members

include Sir John Gorst, M. P., Sir Walter Foster, M. P., Sir J. Batty Tuke, M. P., Dr. Hutchinson, M. P., and other leading Members of the House of Commons.

As the Secretary of this Committee I shall be delighted to send to any correspondents in other countries copies of our Reports, etc.

In regard to consumption (tuberculosis) surely it is time to deal with the causes as well as with the results of this modern scourge. Not many miles from where the Congress meets at Liége a Sanatorium has been erected for the purpose of providing curative treatment in regard to this disease. An integral part of the « cure » is the provision of fresh air and sunshine. These gifts of nature should, however, be part of the normal daily life of the people. Their preventative action is far greater than their curative action. We must flood the homes of the people with sunlight. Pure air must encircle every dwelling. «That way progress lies.»

VI.

Methods by which the more artistic designing of workmen's dwellings can be secured without a great increase in the cost.

Mr. Bedford Tylor, the Architect to the Bournville Village Trust, has kindly dealt with this subject. By the time the Congress meets we hope to be able to place before the Members an account of the Cheap Cottages Exhibition at the First Garden City, Letchworth (Herts)—an Exhibition due to Mr. J. St. Loe Strachey.

The subject is one of great interest. Mr. W. H. Lever in his Report rightly dwells on the splendid opportunities now presented to the architect inspired with high ideals in regard to his profession.

It is comparatively easy to secure beauty of design when money can be spent lavishly and without stint. To secure beauty of design despite a great limitation of cost is the problem wich architects are now called on to solve, and the success already achieved at Earswick, Bournville and Garden City gives ground for hope that the problem will be successfully solved.

VII.

The value of workmen's gardens and allotments. Legislation various countries. The results obtained therefrom.

In Great Britain the Allotments Acts of 1894 and 1889 have

enabled the Local Authorities, where they so desire, to provide Allotment gardens (vide appendix).

With regard to workmen's gardens there can be Surely no possible doubt as to their value. Unquestionably the garden, Whether directly attached to the home or at a little distance away, is of real importance in the household economy.

In one way this question raises a point which I hope at future Congresses will find a foremost place, viz., the relative merits of the cottage, with its little garden of the type so familiar in many English towns, and the great « block » with its many flows and its fifty or more dwellers. With us the tide of public opinion is running strongly in favour of the cottage. In many parts of the Continent of Europe the type of new dwelling now being provided is one of four floors with two or more families on each floor. It is said that this form of dwelling has « come to stay ». I venture to doubt it. Families need to be housed and not « warehoused ». Land may be dear but to continue building the « barrack » dwelling will make it still dearer. Men may prefer to live near the centre in order that they may hear the hum of crowded life, but the desirability of their doing so is another matter. The best criticism of this desire is to be found in the white faces of city-bred children. To secure a healthier social life we must have a healthier people. To secure a healthier people we must have healthier homes. To secure healthier homes we must live closer to the breast of « Mother Nature ». The public park or playground is not enough. We need the « home garden » even more than we need the « public garden ».

In these busy days of restless industrial life we have quite enough of the stir and turmoil of the crowded factory without living just outside its gates. The domestic virtues which form the basis of the social virtues need peace and quiet to develop. Rightly understood the work of Housing Reform is to provide not merely the four walls of a dwelling, nor to simply give men « room to live ». The word « home » means much more than this. It means the sweet companionship of man and wife, the loving dependence of children, the sweet sleep and quiet breathing after the toil of the working day is over, the « renewal and refreshal » of bodily vigour. The home of the future will be embosomed in trees and surrounded with flowers.

This sounds idyllic and impossible. I may, however, remind you that stupid people laugh at ideals, wise men try to realize them. Let us therefore strive to secure a pure and noble home

life— the cradle of all that is good in citizenship and the brotherhood of men. Above all let us realize that social progress vitally depends on work of this kind.

In the past men vainly thought that glory was to be found on red fields of battle. To-day we realize the truth of the words written by our great poet Milton nearly three centuries ago. « Peace hath her victories no less renowned than war ». Housing reformers in their fight against the slum have the privilege of taking part in a « peaceful battle » not to take life but to give it, not to spread suffering and misery but to bring peace and happiness, not to cause men to envy and hate each other, but to love each other and help each other to better conditions of life — and especially of home life.

APPENDIX.

1.

THE DUTY OF SANITARY INSPECTION AND SLUM CLEARCE. INDIVIDUAL INITIATIVE IN SLUM CLEARANCE.

A) *Sanitary Inspection.*

« The Public Health Act, 1875, imposes a duty on every sanitary authority to cause to be made from time to time inspection of their district with a view to ascertain what nuisances exist calling for abatment pursuant to the powers conferred by that Act., and to enforce the provisions thereof in order to abate the same (Section 92). The statutory interpretation of nuisances includes any insanitary state of things which materially diminishes the ordinary comfort of existence, as well as to insanitary conditions which are developed so as to destroy health. » (Guide to the Public Health Acts-Gaches).

B) *Slum Clearance.*

« Where an official representation is made to the Local Authority within a certain area in the district of such authority either

a) any houses, courts, or alleys are unfit for human habitation, or

b) the narrowness, closeness, and bad arrangement, or the bad condition of the streets and houses or groups of houses within

such area, or the want of light, air, ventilation, or proper conveniences, or any other sanitary defects, or one or more of such causes, are dangerous or injurious to the health of the habitations either of the buildings in the said area, or of the neighbouring buildings;

and that the evils connected with such houses, courts, or alleys, and the sanitary defects in such area cannot be effectually remedied otherwise than by an improvement scheme for the rearrangement and reconstruction of the streets and houses within such area, or of some of such streets or houses, the local authority shall take such representation into their consideration, and if satisfied of the truth thereof, and of the sufficiency of their resources, shall pass a resolution to the effect that such area is an unhealthy area, and after passing such resolution they shall forthwith proceed to make a scheme for the improvement of such area.

Provided always that any number of such areas may be included in one improvement scheme. » (Section 4, Housing of the Working Classes Act, 1890.).

c) *Individual initiative in Slum Clearance.*

« An official representation for the purposes of this part of this Act shall mean a representation made to the local authority by the medical officer of health of that authority, and in London made either by such officer or by any medical officer of health in London ». (Section 5, Housing of the Working Classes Act, 1890).

« A medical officer shall make such representation whenever he sees cause to make the same; and if two or more justices of the peace acting within the district for which he acts as medical officer of health, *or twelve or more persons liable to be rated to the local rate complain to him of the unhealthiness of any area within such district,* it shall be the duty of the medical officer of health forthwith to inspect such area, and to make an official representation stating the facts of the case, and whether in his opinion the said area or any part thereof is an unhealthy area or is not an unhealthy area ». (Section 5, Housing of the Working Classes Act, 1890).

II. — Co-operative action in regard to House Building

SUMMARY

Sections of the Co-operative Union	Societies	Houses Built and Owned by Society as Landlord		Houses Built by Society and Sold to Members				Money Lent by Society to Members to Build Houses for themselves			
		No. of Houses	Total Amount	No. of Houses Sold	Total Value	Amount paid on Account of Houses	Amount remaining due to Society on Mortgage	Total Amount	Amount Repaid	Amount remaining due to Society on Mortgage	No. of Houses on which Money has been Advanced
			£		£	£	£	£	£	£	£
Midland . . .	31	382	79480	197	49715	31653	18062	328374	173215	154957	1661
Northern . . .	50	694	176943	879	207493	83219	77883	402232	148693	270182	1926
North-Western .	91	2712	513378	2507	546797	388011	170721	2331296	1469532	932880	10887
Scottish . . .	23	373	126868	64	11518	8443	3075	11259	5323	5935	52
Southern . . .	20	69	16712	37	7500	5141	2359	184955	90601	94510	912
South-Western .	6	9	2166	»	»	»	»	118459	58481	59979	437
Western . . .	3	8	1850	25	4800	3900	2734	25731	13403	12228	207
Total . .	224	4247	917397	3709	827823	520367	274834	3402306	1959248	1530671	16082

Total Number of Houses, 24038. Total Amount of Co-operative Capital Invested, £ 5,197,526

III.

Allotment Powers of Local Authorities. (The Parish Councils Act, 1894).

In Parishes where there is either no charity land available, or not in sufficient quantities to meet the demand, application may be made to the Parish Council to obtain it by agreement or under compulsion. (P. C. Act, Sec. 10).

If land be hired by agreement from a local landowner, it may be re-let to the « labouring population » in allotments of *any size*.

If the Parish Council are satisfied that Allotments are required and are unable to obtain the land at a reasonable rent, it becomes their duty to represent the case to the County Council, who must then hold a public enquiry. All parties interested are to be heard, but except in certain cases no counsel are to be employed nor expensive witnesses, such as surveyors, architects, etc. (P. C. Act, Sec. 9, sub-sec. 11).

If the County Council are satisfied that Allotments are required they may make an order granting the Parish Council a lease of the required land for a period of not less than 14 nor over 35 years, at a rent to be fixed by an arbitrator. (Sec. 10, sub-sec. 1.)

If the parties interested cannot agree on an arbitrator, then he is to be nominated by the Local Government Board.

In fixing the rent the arbitrator is not to make any addition because the hiring is compulsory. (Sec. 9, sub-sec. 10.)

This order will require the confirmation of the Local Government Board, and if the landowner requires it they must also hold an enquiry before confirming it.

In case of compulsory hiring the area of an Allotment must not exceed three acres of pasture and one of arable, whilst permanent pasture may not be broken up without the approval of the proprietor. (P. C. Acts, Sec. 10, sub-sec. 6.)

If it seems more desirable to purchase than to hire, application is to be made by the Parish Council to the Distrist Council (P. C. Act, Sec. 9.) asking them to apply to the County Council for a compulsory order.

If the District Council find that Allotments are wanted but cannot be obtained from the landowners of the parish at a reasonable rent, and think that land can be bought at a price at which it can be re-let without loss to the parish, it becomes their duty to petition the County Council for an order for compulsory purchase. (Allot. Act, 1887, Sec. 1.)

The County Council must then hold a Public Enquiry, after which they may issue an order for purchase; this will require the confirmation of the Local Government Board.

Should the confirmation be opposed, another enquiry must be held before the Local Government Board either confirms or disallows the order of the County Council. (P. C. Act, Sec. 9, sub-sec. 7.)

If the County Council refuse to make an order for compulsory purchase, the Parish Council may apply to the Local Government Board to hold a local enquiry, and if the latter think fit they have power to reverse the decision of the Council, and issue the order for purchase. (P. C. Act, Sec. 10, sub-sec. 5.)

Land so purchased will come under the restrictions of the Allotments Act, 1887, which limits the Allotments to an acre each. (P. C. Act, Sec. 9, sub-sec. 13 and Allot. Act, 1887, Sec. 7).

Under the Act the persons entitled to Allotments are the « labouring population ».

This term includes Smiths, Ploughmen, Artificers, Miners, Hawkers Agricultural Labourers, and others whose work is in the main manual, thougd knowledge and skill are required also —in substance, the population that makes a living by manual labour.

The Local Government Board may, on the application of any Municipal Borough, including a County Borough, or any other urban district, make an order conferring on that Council, or some other representative body, within the Borough or District.... any powers, duties, or liabilities of a Parish Council. (Sec. 33, sub-sec. 1.)

Thus an Urban District Council can, on making application to the Local Government Board, obtain all the powers of acquiring land conferred by the above Act on Parish Councils, and therefore the only difference between an Urban District Council and a Parish Council, in regard to the usage of the above powers, is that the Urban District Council has to make a formal demand to be invested with the same powers as a Parish Council.

NOTE. — *The National Housing Reform Council will welcome with pleasure enquiries from housing reformers in other countries in regard to Housing effort in Great Britain and Ireland. Letters should be addressed to Henry R. Aldridge, Secretary, National Housing Reform Council, (Central Office) 18, Dulverton Road, Leicester, England.*

HENRY R. ALDRIDGE.

Ire QUESTION

Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitations à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

The Housing of the « Poorest poor » in Liverpool.

Rapport présenté par M. Fletcher J. Turton, Deputy Surveyor, Corporation of Liverpool.

THE FOLLOWING REPORT WAS FIRST READ AT A MEETING OF THE ROYAL SANITARY INSTITUTE HELD AT LIVERPOOL, IN APRIL 1905.

In the year 1834 it is estimated that no less than 22,000 houses in the City Liverpool were structurally insanitary, that is, they were back-to-back, without any through ventilation or yard space, situated in courts which very often had only a tunnel entrance, and consequently there was an entire absence of any circulation of air. The sanitary arrangements were also very defective, and in most cases there was only one sanitary convenience for the occupants of five or six houses.

In this year there was passed a Local Act, known as the Liverpool Sanitary Amendment Act, 1864, which gave to the Corporation of Liverpool extensive powers for dealing with this class of property.

By this Act the Medical Officer of Health is empowered to report that certain houses (specifying them) are unfit for human habitation. This report is subsequently brought before the Grand Jury at Quarter Sessions, who decide whether or not the houses included in the report are insanitary and ought to be demolished. Their decision in favour of demolition is called a « Presentment, » and the compulsory powers of the Act then come into operation. The Act also provides that in certain cases the Council might require structural alterations. Presentments of the Grand Jury have always taken the form of complete demolition as indicated by the following, which is a copy of the form of Presentment usually employed :—

« City of Liverpool, To Wit. — The Jurors for our Lord the King upon their oath present that certain premises, that is to say, the dwellinghouses known as Numbers . . . in . . Street, in the said City, contiguous to a certain Court within the said City,

known or designated as Number . . Court, in the said Street, and specified in the Report of the Medical Officer of Health for the said City, dated the . . . day of . . . are unfit for human habitation, and in a condition, state, and situation, injurious, dangerous, and prejudicial to health, and ought to be demolished, in pursuance of 'The Liverpool Sanitary Amendment Act, 1864.'»

In September, 1902, a street-to-street examination of the whole of the City revealed the fact that the number of structurally insanitary houses then remaining to be dealt with was 9,943, notwithstanding the fact that up to that period the Corporation had under the Local Act previoulsy mentioned dealt with something like 8,000 houses, the balance, about 4,000, having been demolished by owners for the purpose of providing sites for business purposes.

A recent estimate of the houses still remaining to be dealt with has been made, and the result is as under :—

Number of stucturally insanitary houses as per Survey made in September, 1902. . . , . .		9,943
Less Hornby Street and Upper Mann Streei, in course of being dealt with under the Liverpool (Housing of the Working Classes) Order, 1902.	710	
Less number of houses included in the 18th Presentment made 8th June, 1904.	370	
Less number of houses demolished by Agreement, owners retaining the sites	30	—1,110
		8,883
Number of structurally insanitary houses demolished by owners for business purposes, say .		233
Estimated number of back-to-back houses remaining* . . . . , .		8,600

The death-rate of the areas dealt with averaged about 60 per 1,000 per annum. This will give some idea of the serious insanitary conditions which prevailed, although I cannot say that the whole of the excessive death-rate was due to the insanitary conditions of the property ; the squalor, habits, and proverty of the tenants must account for a great deal.

(*) Many of these being in wide open courts, are very far removed in condition from those which have been demolished, and consequently do not demand immediate attention.

The demolition of so much property naturally caused a great displacement of population, and although private enterprise had built dwellinghouses to the number of between eight and nine hundred on sites sold by the Housing Committee for that purpose, and the Corporation had themselves erected St. Martin's Cottages, Victoria Square, and Juvenal Dwellings, I can safely say that the number of tenants who had been displaced and who occupied a dwelling-house provided either by private enterprise or the Coporation was infinitesimal, a fact which it is not difficult to realise when the rents of the houses provided by private enterprise were at any rate generally double those paid by the dispossessed tenants, and those in the Corporation Dwellings much in excess of the same rents.

The policy of selling cleared land for the erection of dwellings, and leaving the work to private enterprise, may be best described as a levellingup policy; but this is entirely inadequate, as no provision whatever is made for those wo have been dispossessed, who constitute, as a general rule, the poorest class of the population, and, consequently, those least able to take care of themselves in the matter of housing.

In the year 1899 application was made to the Local Government Board for a further loan for demolition purposes, and the Board then required a statement of the proceedings of the Corporation with regard to rehousing calculated from the year 1885. This statement revealed the fact that although the Bord only required accommodation to be provided equal to 50 per cent. of those who were dispossessed, there was up to that year a dificiency in accomodation for 3,056 persons, in respect of whom the Local Government Board required the Corporation to give an undertaking to provide accommodation for. Consequently in October, 1899, the City Council passed the following resolution :—

« That an assurance be given to the Local Government Board that the Corporation will make provision for the accommodation of the 3,056 persons mentioned in their letter, upon the land belonging to them in Kempston Street, Gildart Street, and Constance Street, Dryden Street and Rachel Street, and Gildarts Gardens and Ford Street, and upon the sites which the Corporation may acquire under the 16th Presentment, and that, if these sites are insufficient to provide such accommodation, they will erect, or cause to be erected, dwellings upon other sites to be approved by the Local Government Board, and situate within a radius of (say) two miles of the insanitary areas. »

There is no doubt that the letter of this obligation would have been fulfilled by providing dwellings of the type of Victoria Square, or by continuing the sale of land for the erection of houses by private entreprise on the various cleared sites, but the Housing Committee felt that they should ask the Council to fulfil this obligation not only in the letter but in the spirit, and accordingly since the date of the resolution in question the Housing Committee have erected a number of houses which are specially adapted for occupation by those that were dispossessed.

In addition to all this work, the Corporation have also powers under the Housing of the Working Classes Act, 1890, to demolish the houses situated on two areas : the one in the nord end of the city, called Hornby Street Area, and the other at the south end of the city, called Upper Mann Street Area. In the case of Hornby Street Area the Corporation are under an obligation to provide for as many tenants as are dispossessed, while in Upper Mann Street Area the proportion required by the Local Government Board to be rehoused is something like 69 per cent. In these two cases also the Housing Committee only admit as tenants to their property those who have been dispossessed by their operations.

The various obligations of the Corporation to rehouse involved work in the shape of building of a huge character, and has resulted in the City Council and the Local Government Board having approved of the following scheme for building : —

	Tenements.
Arley Street	46
Gildarts Gardens.	229
Dryden Street	182
Kempston Street, &c	79
Kew Street and Newsham Street	114
Adlington Street.	272
Stanhope Cottages	60
Mill Street	55
Hornby Street	445
Upper Mann Street	88
Clive Street and Shelley Street	84
Eldon Street	12
	1,666

The following is a short description of the new houses erected on the first portion of the Hornby Street Area, which ist the newest type of house erected, as well as the latest : —

The new dwellings are on a site which is being acquired by the Corporation as an « unhealthy area » under the powers of the Housing of the Working Classes Act, 1890. The main street, Hornby Street, is at present 36 feet wide, and runs from Vauxhall Road to Scotland Road.

The total number of insanitary houses proposed to be acquired is 511, in addition to which there are 23 sanitary houses, making a total of 534. The population of the insanitary houses is 2,431.

The new dwellings comprise 23 blocks or 445 dwellings, which it is estimated, will accommodate 2,476 persons. There are 50 four-roomed dwellings, 257 three-roomed dwellings, 125 two-roomed dwellings, and 12 one-roomed dwellings, à keeper's house seven shops. and a recreation ground containing about 1,755 square yards.

In Hornby Street the new dwellings are set back from the present line of street, so that for a considerable portion of the length of this street the width between the main line of the new dwellings will be 70 feet.

Each house is provided with a separate sanitary convenience, and also with a separate scullery.

The buildings as a whole are three stories in height, each living-room containing at least 150 superficial feet, the principal bedroom 125 superficial feet, the second bedroom 100 superficial feet, and the third bedroom, where one is provided, between 80 and 90 superficial feet.

The average height of the rooms is 9 feet clear. The materials used in the construction are local grey brick with red brick dressings, buff terra cotta being sparingly used and only in the entrances. All the staircases are lined with glazed bricks, the roofs slated, and the floors constructed with small steel joists with coke breeze concrete, the flooring boards being nailed direct on to same. The ashes are discharged into bins by means of shoots at the back, and are colleted daily by carts.

The first portion of the scheme, which has been completed has involved the demolition of 145 houses. The new dwellings on the site of this demolished area contain 138 houses, and it is now proposed to proceed with the demolition of a second portion, and the dispossessed tenants from such portion will occupy the dwellings just completed. In this manner it is thought that the whole scheme will be carried out in three portions.

The plans for the whole of the scheme have been approved by the Local Government Board, who have allowed eighty years for

the repayment of the loan for the purchase of the land, and sixty years for the repayment of the loan for erection of buildings.

The Corporation of Liverpool have, as previously mentioned, had many schemes in hand for the housing of the working classes, but is by far the largest which has been attempted, The total cost of the scheme is estimated at £150,000.

The death-rate in the new dwellings at the present time is approximately 25 per 1,000 per annum, but it must be remembered that these families have throughout the whole of their existence lived under conditions seriously prejudicial to their health, and the removal of unhealthy families, even to healthier surroundings, cannot be expected immediately to remove the bad results of their bygone surroundings.

In alle these dwellings the Housing Committee only admit as tenants those who have been dispossessed by their operations, those that have lived in houses closed by closing orders under the Housing of the Working Classes Act, 1890, or those who have been living in cellar dwellings which are also closed.

For some years past no tenant has been dispossessed by the operations of the Corporation without having been given an opportunity to occupy one of the new tenements provided.

With regard to the poverty of the tenants, this is best evidenced by the following short extract from the report of a deputation from a great Scottish municipality to Liverpool, in which they stated that « the whole hypothec belonging to each of these tenants is of the most meagre character, and much below what would be found in the homes of labourers of the same grade in Glasgow. Its value would probably be overstated at 20s. »

I am informed by a well-known guardian of the poor that several thousand families in this City subsist on an average of less than 10s. per week, and a greater number on less than 15s. per week. A great proportion of these people are at present occupying insanitary houses, and are the class of persons with whom the Corporation have to deal, and this is evidenced by the fact that the average earnings of the tenants in the Corporation houses does not exceed more than 15s. per week.

The largest number of tenants from any one area that have availed themselves of the accommodation provided by the Corporation were those from the first portion demolished of the Hornby Street Area, where 71 per cent. of the tenants became tenants of the Corporation in their various blocks of new dwellings. This is a very large percentage. I have sometimes been asked what

happened in this case to the remaining 29 per cent. It is not difficult to imagine. Sheer poverty and distress in many cases prevent some of the tenants availing themselves of the new accommodation provided, and although it is usual to say that this poverty and distress arise from drink in the main, I am not one who entirely agrees with this assertion. This poverty and distress constitute an inability to pay the rent, and all the dispossessed tenants know that it is a *sine qua non* of the Corporation that whatever the rent is, it must be paid.

Another class of persons who form part of the dispossessed are those who are able but not willing to pay the rent, who squander their small earnings in other ways, and it is part of their education to understand that one of the objects to which their earings must be applied is the payment of rent. Of course, after this class comes the « residuum of the residue » for whom no Corporation nor any body of persons can or will provide. They are unwilling to bring themselves under the slight supervision which is given to each block of Corporation dwellings. Their lazy, indolent, and drunken habits are so far part of their nature that they are unable to free themselves from them, or to appreciate the effort which are being made for their welfare. They probably go into any vacant houses they can find equally as insanitary as those which have been demolished, or into single rooms in sublet houses, or perhaps, in some few cases, into the workhouse.

The only conditions that are required of tenants entering the new Corporation dwellings are that they must behave themselves and that they must pay their rent, and it is satisfactory to be able to say that these conditions are giving the least trouble in their fulfilment.

The improvement in the condition of the tenants in their new habitations is very noticeable. The cleanliness of the habitations has greatly improved. Even the little item of polishing their brass letter-plates and door handles is looked after. The provision of window blinds and curtains gradually takes place, and even occasionally efforts are made to grow plants. Another feature which is noticeable in the tenants is the efforts made to improve their habitations by adding bit by bit to their scanty stock of furniture and bedding.

Many instances are known where the tenants have by sheer misfortune had to leave their houses by reason of their inability to pay their rents. In most instances, however, they come back again, and in several cases this operation has been repeated

several times over. In one case a tenant has been ejected no less than three times, and has now been taken back again for the fourth time.

I have also noticed on my visits to the dwellings a marked improvement in the general condition of the neighbourhood, but I was not prepared to find that this improvement has been so marked as the following statistics, which the Head Constable has kindly prepared for me, indicate:

	1894.				1904.			
	Drunkenness.	Assaults.	Other Offences.	TOTAL.	Drunkenness.	Assaults.	Other Offences.	TOTAL
No. of persons giving addresses in the named streets, charged with	18	40	81	**202**	34	4	46	**84**
No. of cases, which happened in the named streets, of	27	10	25	**62**	5	0	7	**12**

The figures are taken from an area situated very near to the centre of the city and which contained, prior to its demolition, a population of 1,393 persons, and it is now calculated by the Local Government Board to provide accommodation for 1,246 persons. The returns are taken from the years 1894 and 1904, during which the whole of the houses on this area were pulled down and rebuilt. The statistics, therefore, for the year 1894 are in respect of the area in its old condition, those for 1904 being in respect of the first year after the rebuilding operations of the Corporation and the houses being occupied. These statistics are worthy of great consideration.

The Head Constable has of course had to take for granted that all the addresses given were of residents in the streets named. This is not always the case, but even assuming it to be so, it will be seen that the item of offences against the law was reduced from 202 in the year 1894 to 84 in the year 1904.

The improvement in the condition of the neighbourhood is even more marked, for during the same period cases which happened in this particular area dropped from 62 in 1894 to 12 in 1904.

I think if any justification of the work of the Housing Committee was wanted, it is to be found to the full in the figures which I have just given you

On the subject of the rents, which is a burning one at the present time, and which are now under revision by the Housing Committee, I will say no more than to give those which are current in the Hornby St. Area.

Ground Floor

Four-roomed tenements	at	5s. 3d.	per week each
Three-roomed	»	» 4s. 6d.	»
Two-roomed	»	» 3s. 6d.	»

And two shops with tenements attached, 14s. and 12s. 6d. respectively

First Floor

Four-roomed tenements	at	5s. 0d.	per week each
Three-roomed	»	» 4s. 3d.	»
Two-roomed	»	» 3s. 0d.	»

Second Floor

Four-roomed tenements	at	4s. 6d.	per week each
Three-roomed	»	» 4s. 0d.	»
Two-roomed	»	» 2s. 9d.	»

During the last year the rents collected in the Corporation dwellings provided for the dispossessed amounted to 91.6 per cent. of the rent actually owing, a result which I venture to say is most encouraging.

Of course, in the management of this property, and particularly in the question of arrears (which is one with which the Dwellings Sub-Committee of the Housing Committee deal with every fortnight) great discretion is required. The management of this class of persons must be by the heart as well as by the head. Cast-iron rules will not apply. The manager and the superintendents of the various dwellings, who collect the rents, have to deal with each case of arrears as it arises, and in the fortnightly return which is made to the Dwellings Sub-Committee, special cases are dealt with by such Sub-Committee.

The number of houses at present provided seems to be somewhat in excess of the demand, but this arises not from the fact the houses are not popular, but from the fact that they are reserved exclusively for those who are dispossessed, and great indignation is often expressed by would-be tenants, that because they have not been actually dispossessed by the Corporation they are not allowed to occupy the new dwellings, In fact, every one

of the dwellings at present vacant could be let five times over if the Committee would only relax their rule, but they have stood firm to their task, finding that as private enterprise could not provide, at a reasonable rent, for those dispossessed, they (the Corporation) would do so.

The total cost of the work of demolition, and of the dwellings which have been provided by the Corporation, including Victoria Square and Juvenal Dwellings, is about £ 789,000, which entails an annual cost to the rates of about £ 28,639 after allowing for rents received. This is equal to a rate of about twopence in the £. Of this amount I estimate that the loss of providing for the dispossessed amounts to over £ 6,000 per annum, which is equal to something less than a halfpenny in the £.

This includes not only interest on the loans but the sinking fund for the same, so that at the end of the various periods for which the loans for buildings are granted, and which vary from thirty to sixty years, the ratepayers will have a valuable asset in the shape of rent-producing property.

I think it is generally conceded that this is a wise expenditure of a municipality which has already expended large amounts in the shape of providing baths, parks, libraries, &c., for the benefit of the people. On the general results of the work I think I may say I can speak with great confidence. In all works of this nature it is impossible at once to change the condition of those who have been born and brought up in the houses which have been demolished, but I cannot help but think that the children who are now living, and those yet to be born, in the Corporation dwellings will not be content to live in the same condition in which their parents previoulsly lived, but will demand something of at least a high a standard as to which the city are now supplying. Works of this nature must be gradual, and we must not be disappointed if we get an occasional rebuff.

In conclusion, I think I should reply to a criticism frequently made to the effect that these dwellings are erected too near the heart of the City, and that it would be better to move those who are dispossessed at once to the outskirts. Those who make remarks of this nature can hardly be aware of the conditions prevailing in the great labour mart of this City, namely, the Docks. Here the work is practically all casual. It must also be understood that employment is very irregular, and I should think that on the whole many men are only able to obtain work for three days per

week ; but notwithstanding this they must be constantly in attendance if they are desirous of obtaining work. Labour is engaged four times in the twenty-four hours, viz., twice for the day work and twice for the night work, and it would be impossible for any tenant who worked at the Docks to gotothe outskirts for a meal and come back so as to take his chance of being employed when labour was next required. They have neither the time nor the money to do this. Porters earn from 4s. 6d. to 5s. a day, while stevedores earn at least 5s. a day.

As the greater part of the insanitary property which is dealt with by the Corporation is tenanted by persons who subsist on these earnings, and who obtain their living by this casual labour, it will be seen that the condition of the housing problem which has to be faced in Livepool is substantially different from that which prevails in many other cities and towns.

A day may come in the future when the operations of the Housing Committee may go further afield, but I feel that for years to come, at any rate, « Bournevilles », « Port Sunlights », and « Garden Cities » are not within the range of practical politics in Liverpool, at any rate, for the housing of the very poorest of the population.

The following is a summary of all the dwellings erected by the Corporation of Liverpool, viz. :—

SUMMARY

Situation	No. of Tenements of One Room.	Two Rooms.	Three Rooms.	Four Rooms.	Total No. of Rooms.
Dwellings Completed, viz. :					
St. Martin's Cottages . 1869	—	72	36	*16	*316
Victoria Square . . 1885	21	162	86	—	*610
Juvenal Dwellings. . 1891	45	53	3	—	160
Reserved for Dispossessed Tenants only, viz. :					
Arley Street . 1897, 1902/3	—	24	22	—	114
Gildart's Gardens Area— (Old) 1897	—	86	2	—	178
» » (New) 1904	31	22	79	9	348
Dryden Street . . . 1901	—	160	16	6	392
Kempston Street, &c. 1902	—	38	(a)30	11	210
Kew Street, &c. . . 1902/3	—	70	34	*10	282
Adlington Street Area 1902/4	48	70	135	18	*671
Stanhope Cottages. . 1904	20	8	20	12	144
Mill Street 1904	19	6	15	15	136
Hornby Street Area . 1904	—	50	68	20	384
Clive St. and Shelley St. 1905	—	18	*24	—	108
Dwellings in Course of Erection :					
Clive Street and Shelley Street	—	18	12	12	120
Upper Mann Street . . .	—	27	18	9	144
Eldon Street	—	—	12	—	36
Dwellings in Contemplation :					
Hornby Street Area. . .	12	75	189	30	849
Upper Mann Street . . .	—	9	22	3	96
Grand Total. . .	196	968	823	171	5,298

Total Number of Tenements	Cost or Valuation of Land for Housing Purposes and Cost of Buildings			Gross Annual Rental			Remarks
	£	s.	d.	£	s.	d.	
*124	17,928	16	0	1,135	2	4	* Including Caretaker's house, &c.
*270 and 12 Shops	68,077	6	1	3,035	0	0	* Including Supt.'s house office, &c.
101 and 1 Shop	16,166	7	11	878	17	0	
46	7,582	16	5	580	9	0	
88 }	37,551	0	9	652	12	0	
141 }				*1,330	15	4	* Including Caretaker's house.
182	30,191	14	0	*1,579	14	4	* Including Caretaker's house.
79	*17,425	6	0	(a) 846	10	4	* Building only. Land subject to ground rent. (a) Including Caretaker's house.
114	22,301	13	3	*1,103	18	4	* Including Caretaker's house.
*272	48,249	1	6	2,751	10	0	* Including Superintendent's house.
60	13,963	13	5	*542	6	4	* Including Caretaker's house.
55	13,278	19	3	542	15	0	
138 and 2 Shops	30,236	15	7	1,450	3	0	
42	(a) 9,126	0	0	*422	10	0	* Including Caretaker's house. (a) Estimates only. Accounts not yet made up.
42	—			585	0	0 approximate	
54	—			510	0	0 approximate	
12	—			125	0	0 approximate	
306 and 5 Shops, also Keeper's House (5 rooms)	—			3,120	0	0 approximate	
34	—			328	7	8 approximate	
*2,160				£21,520	10	0	

* Including Two Superintendents' Houses, Offices, &c.

Ire QUESTION

Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitations à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres.

Rapport présenté par M. l'abbé L. Gruel, fondateur de la Ligue du Coin de terre et du Foyer insaisissable, à Bruxelles.

La loi du 9 août 1889, en Belgique, a eu l'insigne honneur de poser le principe de l'intervention de l'Etat dans la question des habitations ouvrières, en autorisant la Caisse générale d'Epargne à intervenir sous la garantie du Gouvernement, dans les opérations de prêts aux ouvriers désireux d'acquérir leur maison.

Cette intervention de l'Etat a été un grand bienfait pour le pays. Elle a eu pour résultat la formation d'un grand nombre de sociétés particulières qui se sont mises à la disposition des ouvriers, et qui ont provoqué la création d'environ 1,000 maisons par an pour toute la Belgique, depuis la promulgation de la loi.

La Caisse générale d'Epargne ne traite les questions de prêts que par l'intermédiaire de sociétés ou personnes solvables qui se portent comme caution solidaire des ouvriers.

De leur côté, les sociétés ou personnes solvables pour se garantir vis-à-vis de l'ouvrier, exigent en général que celui-ci possède le terrain sur lequel la maison doit être établie.

Cette condition de la possession préalable du terrain par les ouvriers, pour pouvoir bénéficier des bienfaits de la loi de 1889, ne peut être remplie que par les ouvriers d'élite; il en résulte que cette loi de 1889, toute bienfaisante qu'elle est, est une loi d'exception dont ne peut profiter qu'une petite portion de la classe ouvrière.

C'est ainsi que l'enquête de MM. Lagasse et De Quéker, nous fait connaitre que sur 176,000 habitants de Bruxelles, 93,000 étaient réduits à habiter dans des chambres, des mansardes et des caves. La population a augmenté sensiblement mais, le nombre de maisons n'ayant pas augmenté dans la même proportion, on

doit en conclure que la situation est restée la même en ce qui concerne le nombre de 20,000 familles réduites à vivre dans une ou plusieurs chambres. Or, si nous considérons que la population ouvrière de Bruxelles représente environ le dixième de celle des villes, nous arriverons au chiffre de 200,000 familles, ce qui représente 1,000,000 d'habitants se trouvant dans les mêmes conditions.

Il est bien entendu, que nous ne parlons ici que de l'ouvrier des villes.

En cherchant la cause qui empêchait un plus grand développement des habitations ouvrières, nous nous sommes convaincus qu'elle provient de la nécessité pour l'ouvrier d'avoir un terrain en propriété et aussi d'en trouver un qui ne l'éloigne pas trop de son travail.

Or, les propriétaires ne vendent le plus souvent leurs terrains qu'à des prix trop élevés, ou bien ils ne consentent pas à les morceler pour les céder par petites portions.

La plus grande partie des travailleurs serait-elle vouée à tout jamais à la misère et devrait-elle renoncer à l'espoir d'avoir un jour sa participation au sol national ?

Je ne l'ai pas pensé, et fort de cette grande parole de Léon XIII :

» Que l'on suscite l'industrieuse activité de l'ouvrier par la perspective d'une participation à la propriété du sol et l'on aura comblé l'abime qui sépare l'opulence de la misère et l'on aura travaillé utilement à la réconciliation des classes.... »

et de cette autre parole non moins mémorable de Jules Simon :

« Transformons les garnis et les taudis en habitations, où l'âme et le corps pourront respirer à l'aise ; donnons à l'enfant un berceau, à la femme un asile, à l'époux un foyer — pour y arriver que faut-il ? Le vouloir... »

J'ai cherché le moyen pratique de procurer aux plus déshérités de la classe des travailleurs sinon la propriété du moins la jouissance d'une maison et d'un jardin contigu à cultiver.

Ce moyen, c'est :

« La maison démontable pour terrain en location. »

Ici, la plus grande difficulté est écartée, l'ouvrier n'a plus à se préoccuper de l'acquisition coûteuse ou difficile d'un terrain, il ne s'agit plus pour lui que d'une simple location. Et, comme

l'industrie se transporte aujourd'hui plus généralement à la campagne, elle y entraine l'ouvrier avec elle. Or, à la campagne les terrains en location sont faciles à trouver et dans des conditions telles que la maison pourra être érigée sur une superficie de 5 ares.

J'ai fait dresser par M. Jules Hendrickx, ingénieur et architecte, le plan de plusieurs types de maisons pouvant s'adapter aux différents développements de la famille ouvrière et dont la location variera entre 5 et fr. 10,50 par mois.

Le type n° 1 représente la maison réduite à sa plus simple expression : elle comprend deux places et suffit à la famille à son début ; elle convient aussi aux célibataires, aux veuves et mesure 4 m. sur 6.

Les types n° 2 avec étage et n° 3 sans étage, correspondent aux familles plus nombreuses, c'est-à-dire avec trois ou quatre enfants.

Le premier, se compose de deux places au rez-de-chaussée et de trois chambres à l'étage ; il mesure 4 m. sur 7 et est destiné plus particulièrement à la ville où la maison sans étage n'est pas autorisée. Seulement, en ville il n'aura pas l'avantage d'avoir les 5 ares, à cause de la cherté des terrains.

Le second, comprend une salle commune et trois pièces au rez-de-chaussée, il mesure 6 m. sur 6.

Le type n° 4, également sans étage, se compose de six pièces, il convient aux familles plus nombreuses et pourrait aussi s'adapter à la famille bourgeoise qui, forcée d'habiter la ville, aimerait à se réserver un pied-à-terre à la campagne pour s'y reposer le dimanche et les jours de fêtes. Dans ce cas, deux places et une partie du jardin lui seraient réservées.

C'est le type n° 3, sans étage, qui se trouve construit à l'Exposition de Liége sur le plateau de Cointe, en face des maisons bâties par la Caisse générale d'Epargne.

En dehors de ces quatre types, j'ai fait dresser le plan d'un quartier complet comprenant un certain nombre de groupements de vingt maisons par hectare et aboutissant toutes au point central où se trouve le puits commun.

Un de ces groupements sera établi en faveur des ouvriers industriels, chaque maison possédera une transmission de mouvement, la mettant en communication avec le moteur central.

La maison démontable est établie dans les conditions de la plus grande solidité, de manière à résister aux intempéries de l'air. Elle se monte rapidement et, dans le démontage, aucune matière ne se détériore; elle est en fer et en béton armé; les épaisseurs de cloisons varient de 60 à 120m/m; elles sont à parois simples ou doubles.

Le montage d'une maison sans étage se fait en trois jours et avec étage en six jours.

Les essais auxquels les plaques ont été soumises, leur ont garanti une résistance au mètre carré de 5000 à 6000 kilos. Il faudrait une cloison de briques très épaisse pour pouvoir résister à une poussée de même force.

Avec la maison démontable, la Ligue que nous avons établie en 1896, avec la collaboration de M. Joseph Goemare pour la reconstitution de la famille, et à laquelle j'avais donné pour formule :

A chacun son coin de terre,

A chacun son foyer insaisissable, d'abord en jouissance, puis en propriété.

Pourra voir son plein développement.

En effet, jusqu'à présent, la Ligue avait dû se borner au Coin de terre, parce que n'ayant que des terrains en location, l'ouvrier ne pouvait y fixer sa maison; il n'en sera plus de même avec la maison démontable.

Eu égard au prix modique de la maison qui ne dépassera pas 1800 francs, l'ouvrier pourra se la procurer avec un loyer mensuel de fr. 10,50 environ et en devenir propriétaire moyennant un emprunt à la Caisse d'épargne.

Cette solution nouvelle des habitations ouvrières sera le moyen le plus puissant de rétablir la famille dans les conditions de sa première institution, c'est-à-dire en lui rendant la terre pour la nourrir et le foyer pour l'abriter. Aussi nous la recommandons à tous les vrais amis du peuple, et nous les prions instamment de s'en faire les propagateurs.

Bruxelles, le 5 août 1905.

16, rue Moris.

L'abbé L. GRUEL.

IIme QUESTION

Exposé critique des diverses impositions (impôt foncier, droits de mutation, taxes régionales et communales) qui ont une influence sur le loyer des habitations.

On voudrait mesurer la charge relative que, dans chaque pays, le système des impôts fait peser sur le loyer des habitations. Les rapporteurs auront à passer en revue, très brièvement, les différentes espèces d'impôts qui grèvent dans leur pays, le terrain à bâtir, les constructions, les locations, à en évaluer l'action sur les foyers et à les comparer, pour autant que cela soit possible, aux impôts similaires de l'étranger.

IIme QUESTION

Exposé critique des diverses impositions (impôt foncier, droits de mutation, taxes régionales et communales) qui ont une influence sur le loyer des habitations.

Rapport présenté par M. le baron de Royer de Dour, commissaire de l'arrondissement de Bruxelles.

L'ouvrier belge qui acquiert la propriété de sa maison peut bénéficier de deux catégories d'exemptions bien distinctes :

Les unes (fixes), exonèrent son revenu d'une notable partie des charges que les citoyens doivent acquitter annuellement envers le trésor public (contribution personnelle), tandis que les autres, influent favorablement sur le prix de revient de la construction de l'immeuble, partant du loyer.

Les facteurs qui interviennent pour procurer ce dernier résultat se subdivisent en deux catégories distinctes :

1° Les réductions fiscales (droits de mutations) et modérations de tarifs.

2° Les exonérations, ou réductions des taxes communales de diverse nature (taxe de bâtisse et autres), dont l'octroi dépend du bon vouloir des conseils communaux et dont l'importance est variable.

Nous passerons en revue les impositions auxquelles les ouvriers et anciens ouvriers incapables de travail, qui construisent ou achètent une maison, sont soumis, ainsi que les dégrèvements dont ils bénéficient.

Il existe trois catégories d'impositions en Belgique : celles de l'Etat, de la Province et de la Commune.

Impositions de l'Etat.

Les bases du système d'impositions du Royaume ont été fixées par la loi du 12 juillet 1821.

Les ressources de l'Etat belge sont constituées au moyen :

1° D'impôts directs (foncier, personnelle, patente, mines) ;

2° D'impôts indirects (douanes, accises, postes, hypothèques et transcriptions, successions, etc.).

Parmi ces impôts nous ne retiendrons que les trois qui nous intéressent :

Les impôts directs sur le foncier et la contribution personnelle et l'impot indirect sur les hypothèques et transcriptions :

Les autres n'ont pas de rapport avec la valeur des terrains et des maisons.

De l'impôt foncier.

L'article 113 de la constitution du Royaume de Belgique a déclaré que : hors les cas formellement exceptés par la loi, aucune rétribution ne peut être exigée des citoyens qu'à titre d'impôt au profit de l'Etat, de la province ou de la commune.

La contribution foncière établie dans notre pays depuis la dominaton française (3 frimaire au VII) et maintenue dans notre système général d'impôts par la loi du 12 juillet 1821 constitue un impôt en faveur de l'Etat, *sur le revenu net des propriétés baties ou non.*

Pour établir ce revenu net des propriétés, on a eu recours au cadastre (créé par la loi du 15 septembre 1807). Sa création avait pour but de faire du revenu de chaque propriétaire la base de son imposition ; de sorte que la contribution foncière fut, au début, un impôt de répartition puisqu'il était établi au prorata de la faculté imposable.

Il fallut, par la suite, tenir compte de l'accroissement de la valeur de certaines propriétés foncières ; à cet effet, on a procédé à de nouvelles péréquations cadastrales. Celle, ordonnée par la loi du 7 juin 1867, a fixé le taux de la contribution foncière à raison de 6 70/100 p. c. du *revenu cadastral,* et a donné ainsi à cet impôt le caractère d'un *impôt de quotité.*

Depuis lors, la loi du 5 juillet 1871, art. 2, a fixé la contribution foncière au profit de l'Etat, à 7 °/₀ du revenu cadastral imposable.

Enfin, une dernière péréquation cadastrale a été décrétée en 1896. Elle est terminée en ce qui concerne les propriétés baties, et a permis de constater « que, durant la période 1860-1896, le revenu cadastral s'est accru, pour un même ensemble de propriétés à Bruxelles, de 83 °/₀ ; dans les communes qui enveloppent immédiatement Bruxelles, formant avec elle une agglomération, il s'est accru de 90 °/₀, et il s'est élevé, en moyenne pour l'ensemble, à 87 °/₀. »

La contribution foncière est équitable, car elle maintient

l'égalité proportionnelle entre tous les contribuables du pays, et elle est en même temps favorable au trésor public, qui bénéficie de l'accroissement de la fortune publique.

Elle supprime les complications que suscitait au temps jadis la répartition de l'impôt entre les provinces, les communes, et les particuliers. Enfin elle permet au citoyen qui achète une maison et un lopin de terre, de calculer immédiatement l'impôt foncier dont sa propriété est grevée.

Il lui suffira à cet effet de s'enquérir du taux du *revenu cadastral* de l'immeuble.

L'impôt foncier qu'il aura à payer, est égal à 7 °/° du *revenu cadastral*.

Les maisons ouvrières ne sont pas exemptées de l'impôt foncier.

Le revenu cadastral.

L'ouvrier qui se propose soit de construire une maison, soit d'en acheter une, doit savoir, avant de réaliser cette entreprise, s'il jouira d'une exemption de contribution et il doit pouvoir supputer mathématiquement, avant de souscrire aucun engagement, si tous les paiements auxquels il aura à satisfaire seront en rapport avec ses ressources.

Il est donc de la plus haute importance pour lui de se renseigner, d'une manière précise, sur le *revenu cadastral* de la maison qui lui est destinée, car, c'est de son évaluation, que résulte la classification de la maison dans la catégorie, qui doit lui procurer les exemptions notables, prévues par l'art. 10 de la loi du 9 août 1889, modifiée par la loi du 18 juillet 1893.

Voici le texte de cet article :

« Art. 1er. — L'art. 10 de la loi du 9 avril 1889 est modifié comme il suit :

Sont exemptés de la contribution personnelle d'après la valeur locative, les portes et fenêtres et le mobilier, et de toute taxe provinciale ou communale analogue les ouvriers ou anciens ouvriers incapables de travail qui, n'étant pas propriétaires d'immeubles autres que celui qu'ils habitent et celui qu'ils cultivent, occupent, soit en propriété, soit en location du bailleur non habitant, une habitation d'un revenu cadastral n'excédant pas :

72	francs dans les communes de moins de 3,000 habitants.				
96	»	»	»	3,000 à 20,000	»
120	»	»	»	20,000 à 40,000	»

144 francs dans les communes de 40,000 à 100,000 habitants.
171 » » » 100,000 habitants et plus.

Pour l'application de ces dispositions, les communes sont classées d'après la population totale constatée par chaque recensement décennal, et le revenu des habitations non encore cadastrées ou non cadastrées en parcelles distinctes est déterminé comme en matière de contribution foncière.

Toutefois, lorsqu'une agglomération s'étend sur plusieurs communes, ces communes ou leurs parties agglomérées peuvent, quant au taux du revenu cadastral donnant droit à l'exemption, être rangées, par arrêté royal, dans la catégorie à laquelle appartient la commune la plus peuplée.

L'exemption n'est pas accordée :

1° Aux ouvriers qui louent ou cèdent une partie de leur habitation, soit à plus d'un sous-occupant, soit pour l'exercice d'un débit ou commerce quelconque ;

2° aux ouvriers qui cultivent pour eux-mêmes soit au-delà de 50 ares, soit au delà de 100 ares, suivant que, parmi les parcelles, autres que le jardin, il en est où il n'en est pas dont le revenu cadastral dépasse 50 francs l'hectare.

Le revenu cadastral mérite toute notre attention, parce qu'il est la base d'exemption d'impôt choisie par les auteurs de la loi du 9 août 1889, mais aussi parce que, ainsi que nous le verrons plus loin, les maisons ouvrières ne sont pas exemptées des *taxes communales*, basées sur le revenu cadastral.

Si une maison n'est pas encore cadastrée, *le revenu cadastral* est déterminé comme en matière de contribution foncière « par le contrôleur des contributions directes et un indicateur expert, désigné par l'administration communale, en attendant l'expertise définitive pour l'impôt foncier » (circulaire Mre des finances, 12 août 1889).

Lorsque des ouvriers, des comités de patronage, ou des sociétés d'habitations ouvrières, désirent connaître à l'avance si le revenu cadastral des maisons à construire, d'après un plan et un devis déterminés, n'excédera pas le chiffre fixé pour jouir de l'exemption, le contrôleur des contributions directes de la division doit les renseigner avec une attention particulière. A cet effet il indiquera comme types de comparaison, des maisons analogues exemptées ; il donnera les éclaircissements et les détails nécessaires, concernant l'évaluation cadastrale, le nombre des pièces pour le sous-sol, le rez-de-chaussée, les étages, etc., et en tenant

compte notamment de la situation. (Circ. du Ministre des finances du 30 décembre 1893 N° 2261.)

La contribution personnelle.

Elle a pour but de faire participer la richesse *mobilière* aux charges publiques.

En vertu des lois du 28 juin 1822 et du 26 juillet 1879, elle constitue un impôt de quotité, reposant sur 5 bases qui sont considérées comme caractéristiques du degré d'aisance des contribuables.

La quotité de la contribution est uniforme pour toutes les communes, excepté celle des portes et fenêtres qui varie d'après la population.

Cette contribution est calculée d'après 5 bases dont la première est la *valeur locative*, et la deuxième les portes et fenêtres. Il est donc certain qu'elle grève *les locations*, puisqu'elle constitue un impôt sur les facultés présumées des contribuables, *d'après l'habitation* qu'ils occupent. Nous ne citons cet impôt que pour mentionner que, les ouvriers ou anciens ouvriers incapables de travail *en sont exemptés*, sous les conditions énumérées dans l'article 1er de la loi du 18 juillet 1893, et qu'ils ne peuvent être frappés par les taxes personnelles que des communes perçoivent sur la fortune ou le revenu présumé des habitants évalué d'après la valeur locative fiscale ou réelle de leur habitation. (Voir circulaire aux gouverneurs, 21 décembre 1889.)

La valeur locative, qui sert de base à la contribution personnelle, est un prix moyen établi par comparaison entre toutes les propriétés bâties situées dans une même commune.

L'imposition qui frappe la valeur locative ainsi constituée est de 5 p c.

Il est en outre, perçu, à titre de centimes additionnels extraordinaires au profit de l'Etat, 20 p. c. au principal de la contribution personnelle à raison de la valeur locative (loi du 25 août 1883 art 1er).

On voit que les exonérations accordées aux ouvriers incapables de travail par l'art 1er de la loi du 18 juillet 1893 sont fort appréciables.

L'exemption accordée par cet article ne s'applique qu'aux ouvriers agricoles ou industriels, qui, vivant de leur salaire, travaillent de leurs mains pour autrui. Elle s'étend à l'ancien

ouvrier que l'âge ou les infirmités ont rendu incapable de travail, et alors même qu'il jouirait d'une modique pension.

On ne peut pas considérer comme tels ceux qui tiennent par eux-mêmes, leur femme ou leurs enfants, une boutique, exercent ou font exercer une profession quelconque, (confirmé par arrêt de la Cour d'appel de Liége du 19 avril 1893), ni les artisans travaillant pour leur propre compte, même seuls, ou assistés seulement de leur famille. Mais l'exemption doit profiter aux artisans qui, réunissant les autres conditions requises, travaillent chez eux exclusivement comme ouvriers d'un industriel ou commerçant qui leur fournit la matière pour la main-d'œuvre de leur travail.

L'exemption n'est pas applicable aux ouvriers qui sont propriétaires d'un immeuble autre que celui qu'ils habitent et celui qu'ils cultivent. Ainsi, n'a pas droit à l'exemption pour l'habitation qu'il occupe comme locataire, l'ouvrier qui est propriétaire d'une maison ou d'une terre qu'il donne en location, quels qu'en soient le revenu cadastral et la contenance,

L'exemption n'est pas accordée non plus à ceux qui cultivent, pour eux-mêmes, en propriété ou en location, soit au delà de 100 ares, suivant que, parmi les parcelles, autres que le jardin, il en est, ou il n'en est pas dont le revenu cadastral dépasse 50 francs l'hectare.

Les ouvriers qui ne louent ou cèdent une partie de leur habitation qu'à un seul sous-occupant (célibataire, marié ou veuf) n'exerçant aucun débit ou commerce, bénéficient de l'exemption pour l'habitation entière si, bien entendu, le revenu cadastral de celui-ci n'excède pas le chiffre que la loi détermine et s'ils réunissent les autres conditions qu'elle exige (Circulaire Ministre des Finances du 18 Juillet 1893 n° 2280).

Droits de mutation.

Les sacrifices consentis par l'Etat en accordant des « réductions sur les droits d'enregistrement et de transcription hypothécaire » sont une cause de notable dégrèvement du prix d'acquisition des terrains et des maisons ouvrières. On peut évaluer celui-ci à environ 50 °/. des droits légaux.

En effet en vertu de l'article 14 de la loi du 9 août 1889, les ventes et adjudications aux sociétés ou à des administrations publiques, d'immeubles destinés à des habitations ouvrières, ne sont assujetties qu'au droit d'enregistrement de 2,70 p. c. au lieu

de 5,50 p. c. et au droit de transcription hypothécaire de 65 p. c. au lieu de 1,25 p. c.

La même reduction est applicable aux ventes et adjudications *à des ouvriers*, de biens immeubles destinés à leur servir d'habitations ou à la construction d'une habitation, pourvu que la contenance du fond bâti ou non bâti n'excède plus 25 ares.

L'immeuble acheté ne doit former qu'un seul bloc. La circulaire du Ministre des finances du 17 août 1889, le confirme et ajoute qu'il est indifférent qu'il soit ou non divisé en plusieurs parcelles *cadastrales*.

Cette circulaire décide également dans quelle mesure la réduction des droits de mutation est applicable dans ce cas. « Dans le cas, dit-elle, ou une propriété achetée par un ouvrier pour lui servir d'habitation, dépasserait 25 ares, le prix devrait être ventilé : la partie du prix applicable à cette surface de 25 ares y compris, le cas échéant, la valeur des bâtiments profiterait seul de la réduction. »

Ces réductions sur les droits de mutation ne profitent qu'aux ouvriers, aux sociétés d'habitations ouvrières et aux administrations publiques. On n'a pu étendre cette faveur aux particuliers parce qu'ainsi que l'a fait observer M. Beernaert lors de la discussion de la loi du 9 août 1889, il « n'était pas possible de généraliser une disposition de ce genre, puisque, dès lors, elle s'appliquerait à toutes les petites maisons du pays.

Il est des particuliers qui construisent de petites maisons comme placement, voir comme spéculation, et en supposant qu'elles soient salubres et bien construites, et qu'on y loge d'abord des ouvriers, rien n'empêcherait qu'on leur donnât bientôt une autre *destination*. »

Acquisition de petites propriétés rurales.

La petite propriété rurale devant incontestablement être comprise dans la catégorie des *maisons à bon marché*, nous mentionnerons ici les facilités apportées à son acquisition par la *loi du 21 mars 1897*.

Par son article 1er elle concède les mêmes réductions des droits d'enregistrement et des droits de transcriptions hypothécaires susmentionnées, accordés par l'article 14 de la loi du 9 août 1889, chaque fois qu'il s'agira de la vente de la propriété d'immeubles ruraux dont le revenu cadastral n'excède pas 200 fr.

L'acquéreur, son conjoint, son descendant ou le conjoint de

celui-ci est tenu d'exploiter lui-même l'immeuble pour bénéficier de cette faveur.

Transmission de la propriété de la maison à bon marché.

Il ne suffisait pas de faciliter à l'ouvrier l'acquisition d'une demeure, il fallait conserver le fruit de ses efforts et éviter à chaque génération de devoir recommencer le labeur de sa devancière.

La loi du 16 mai 1900 en assurant la transmission de la propriété aux héritiers a pour objet d'éviter ce grave inconvénient, d'encourager davantage les travailleurs à consacrer leurs économies à l'acquisition d'une maison, et de permettre à leurs successeurs, d'appliquer leurs efforts à atteindre à de nouvelles améliorations de leur condition.

Avant le vote de notre loi, « concernant le régime successoral des petits héritages », la maison était presque toujours vendue lors du décès du père de famille, afin d'en partager le produit entre les héritiers.

D'ailleurs, notre régime successoral (art. 826 du Code civil) donne à chaque héritier le droit de demander sa part en nature des meubles et immeubles de la succession : s'ils ne peuvent se les partager il doit être procédé à la licitation (art. 827 Code civil). Cette vente était désastreuse pour les petits héritages qui se voyaient encore réduits de tout le montant des frais.

La loi du 16 mai 1900 s'applique aux successions qui comprennent, pour totalité ou pour une quotité, des immeubles dont le revenu cadastral intégral ne dépasse pas 400 francs.

La loi n'exige pas, dit M. Van der Moer (p. 53 Habitations ouvrières, 3e édition 1904), que l'immeuble appartienne à la succession pour la totalité, il suffit qu'il y appartienne pour une part indivise. Mais, dans tous les cas, c'est le revenu cadastral de l'immeuble tout entier qui sert de base à l'évaluation.

Pour ne pas m'éloigner du sujet qui fait l'objet de notre étude, je m'abstiendrai de reproduire ici le texte de cette loi, mais sa portée sociale est trop considérable pour que j'ai pu omettre d'en faire mention.

Disons seulement, que l'époux survivant, auquel est échu une quotité en usufruit de la succession de son conjoint, a le droit de se faire attribuer l'usufruit de la maison d'habitation avec les meubles qui la garnissent et, le cas échéant, l'exploitation agricole qui y est attachée.

La loi prévoit et favorise le maintien de l'indivision.

Elle accorde le droit de reprise en premier lieu au conjoint survivant, à la condition qu'il ait un droit de copropriété dans les biens de l'indivision. Après l'époux, ce droit appartient *à celui des enfants* que le *de cujus* a désigné.

Ici encore le législateur a accordé d'importantes réductions fiscales.

Le droit d'enregistrement est réduit à 2.17 p. c. et le droit de transcription à 0,65 pour la reprise.

Impositions de la Province.

Les ressources de la province sont constituées au moyen des impôts établis par le Conseil provincial en se conformant aux dispositions légales relatives à l'assiette des impôts directs de l'Etat. Mais elles peuvent en choisir une autre si telle est leur convenance en observant les dispositions constitutionnelles et les lois spéciales telles par exemple celles du 9 août 1889 et du 18 juillet 1893 sur les habitations ouvrières.

Parmi les 6 bases qui servent à former les ressources provinciales les deux premières seules intéressent notre sujet.

La province perçoit : 1° six centimes additionnels (art. 14 loi du 12 juillet 1821) à son profit sur le principal des contributions foncières et personnelles de l'Etat ; 2° les autres centimes additionnels que le Conseil provincial peut établir avec l'autorisation du Gouvernement, sur le principal des quatre impôts directs perçus au profit de l'Etat (loi prov. art. 86).

Ces impôts provinciaux grèvent, ainsi qu'on le voit, les quatre bases de *l'impôt direct,* donc notamment la première, le foncier, qui est établi sur la valeur cadastrale imposable du terrain et de la maison.

Il existe donc deux impositions provinciales qui grèvent le loyer de la maison ouvrière et se résument en *centimes additionnels sur le foncier*.

D'autre part, nous avons vu que les maisons ouvrières sont exonérées de toute taxe provinciale frappant la contribution personnelle d'après la valeur locative, les portes et fenêtres et le mobilier, ou de toute autre taxe provinciale analogue.

Impositions de la Commune.

Les ressources des communes sont constituées comme suit :

1° Au moyen des revenus de leurs biens ;

2° des *cinq centimes* additionnels sur le principal des impôts, sur les propriétés bâties et non bâties et sur le personnel ; de plus, des *deux centimes* additionnels qu'elles peuvent percevoir sur le même pied, sous la condition expresse qu'ils devront être employés à la suppression ou à la diminution des impositions communales soit personnelles ou autres (voir art. 15 loi du 12 juillet 1821).

Lorsqu'elles n'ont pas besoin de ces deux centimes additionnels elles peuvent les supprimer ou les percevoir en moindre proportion.

D'accord avec les articles 108 et 110 de la Constitution, la loi du 30 juin 1865 a autorisé les conseils communaux à lever un nombre indéfini de centimes additionnels *au principal des contributions directes*, sous la réserve de l'approbation de la Députation permanente du conseil provincial ou du Roi.

Dans le même ordre d'idées, la Cour de cassation par un arrêt du 24 mars 1887, (Fasic. 1887, I. 137) a décidé que les conseils communaux ont, sous réserve de l'approbation exigée par l'article 76 de la loi communale, le pouvoir absolu et illimité de fixer, comme ils le jugent à propos, *l'assiette et le montant des contributions* communales, et par un arrêt du 14 juillet 1884 elle avait déjà reconnu leur droit d'imposer des centimes additionnels sur les patentes comme sur les autres contributions.

Les conseils communaux ont donc le droit d'établir des taxes de bâtisses, de façade, de pavage, etc., et autres semblables qui nous intéressent et de dépasser le nombre de 7 centimes additionnels.

Toutefois, le 5° de l'art. 76 de la loi communale exige l'approbation royale pour l'établissement, le changement ou la suppression des impositions communales et des règlements qui leur sont relatifs.

Mais il suffit de l'approbation de la Députation permanente pour l'imposition *de centimes additionnels au principal des contributions foncières* et personnelles et du droit de patente lorsque le nombre total des centimes imposés ne dépasse pas *vingt* (voir loi com. art. 76 n° 5, modifié par la loi du 30 juin 1865).

Lorsqu'une de ces trois bases ou leur total dépasse vingt centimes additionnels, l'approbation royale est requise.

Notons que les habitations ouvrières *ne peuvent être frappées par les taxes personnelles que des communes perçoivent sur la fortune ou le revenu présumé des habitants évalué d'après la valeur locative fiscale ou réelle et de leur habitation.* (Voir circ. aux Gouverneurs, 21 déc. 1889.)

3° La commune trouve encore une importante source de reve-

nus dans la part qu'elle reçoit annuellement du *fonds communal*, fourni au moyen des prélèvements sur certaines contributions indirectes de l'Etat.

4° Enfin, dans sa quote-part du *fonds spécial*, créé par la loi du 19 août 1889 et formé du produit du droit de licence sur les nouveaux débits de boissons alcooliques, ainsi que du produit des droits d'entrée sur le bétail et sur les viandes.

Le fonds spécial.

Ainsi que l'a fort bien dit M. le Comte de Smet de Naeyer (Disc. Ch. Rep., Annales parl., juillet 1889) :

«... Nous n'aboutirons à un résultat sérieux, en matière d'hygiène des habitations ouvrières. qu'à la condition que nos communes et nos villes aient un intérêt direct à améliorer le logement des classes laborieuses. »

Il fallait, disait-il, obtenir le concours des communes elles-mêmes dans l'œuvre de l'amélioration des habitations ouvrières ».

C'est pour satisfaire à ce desideratum, et en vue d'intéresser les communes à la construction d'habitations ouvrières et à les dédommager de la présence des familles ouvrières qui ne contribuent presqu'en rien à alimenter le *fonds communal* (qui se répartit d'après 3 bases qui représentent l'aisance des habitants), que M. Beernaert, Ministre des finances, déposa, le 17 juillet 1889, un projet de loi qui fut voté dans la même session (Moniteur du 22 août 1889), créant un *fonds spécial* au profit des communes, à répartir entr'elles dans la proportion d'*un franc par habitant*.

Il était à craindre que l'ouvrier n'étant plus astreint, en vertu de l'article 9 de la loi du 9 août 1889, à acquitter la contribution personnelle la commune n'en subisse un préjudice, car pour chaque franc que l'ouvrier paie en moins au trésor, la commune de sa résidence reçoit 0,93 centimes de moins du *fonds communal*, la répartition dans ces dernières années ayant été de 0,93 centimes par franc d'impôt versé au trésor.

C'est ce que M. le Comte de Smet de Nayer avait fait remarquer.

Depuis le 22 août 1889 chaque commune du Royaume reçoit chaque année *autant de fois un franc qu'elle possède d'habitants*.

Le dédommagement ainsi alloué coute au trésor au delà de sept millions de francs par an.

Mais ce n'est pourtant qu'un dédommagement, car la commune subit un préjudice de l'exonération dont bénéficie l'ouvrier quant à

la « contribution personnelle d'après la valeur locative, les portes et les fenêtres, et le mobilier et de toute taxe communale analogue. »

Exonérations consenties par les communes.

Nous avons vu de quelle grande latitude jouissent *nos communes* quant à la fixation de l'assiette et du montant des contributions communales, aussi dans sa circulaire du 19 octobre 1889 Monsieur le Ministre de l'Intérieur, parlant des exemptions prévues par l'article 10, leur dit-il : « Il dépend des communes d'étendre cette exemption légale de leurs taxes, par exemple aux droits sur les constructions, les façades, etc. »

« Le Gouvernement se fera un devoir d'admettre toujours les dispositions additionnelles qui seraient conçues dans ce sens. »

Cet appel a été entendu par bon nombre de nos villes et communes et les dégrèvements notables auxquels elles ont consenti ont été très favorables au développement des constructions ouvrières.

Impositions dues par l'ouvrier propriétaire de sa demeure.

Si nous résumons l'exposé qui précède, nous constatons que les impôts perçus par l'Etat, la Province et la Commune, grèvent tous trois les terrains et les constructions.

Le contribuable paie ainsi chaque année trois *impositions* du chef de la possession d'une maison.

Il peut être imposé de plus du chef de taxes communales sur le *revenu cadastral* et des *prestations en nature* autorisées par l'art. 14 de la loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux et qui sont exigibles ou rachetables en argent.

Taxes communales auxquelles est soumis l'ouvrier propriétaire de sa demeure.

Indépendamment de ces *impositions*, les maisons et les terrains à bâtir peuvent être grevés de *taxes communales*.

Les taxes grevant les maisons sont de deux catégories : les unes perçues *au moment de la construction*, les *autres annuelles*.

Les premières sont établies par les administrations communales pour se créer des ressources, les secondes pour se rembourser des dépenses qu'elles ont faites pour la création ou l'amélioration des rues. On peut les répartir comme suit :

1re *Catégorie.* Taxe sur les bâtisses basée sur le cube de la superficie.

Taxe sur les murs de clôture construits à front de rue ou en arrière de l'alignement.

Taxe sur les cloisons établies à l'occasion de travaux de construction.

Taxe sur les soupiraux de cave à charbon.

2e *Catégorie.* — Taxe sur les égouts, le pavage, les trottoirs ;

Taxe sur l'embranchement à l'égout.

Taxe sur le repavage des tranchées ouvertes dans les rues, etc.

Enfin il en est de minimes perçues pour remboursement de travaux exécutés au moment de la construction.

Charge relative que nos impôts font peser sur le loyer ouvrier.

L'évaluation exacte de *la charge relative* que les impôts et taxes de diverses natures font peser sur le loyer de l'habitation réclame la connaissance de facteurs nombreux et divers.

Nous avons, d'une part, le prix de la maison, qui, pour un même type, varie suivant :

1° le prix des matériaux, dont la valeur diffère d'après les régions du pays, les localités, les facilités de transports et de communication et le plus ou moins de prospérité du marché du bâtiment.

2° le prix de la main d'œuvre qui diffère d'après la région et les fluctuations du marché du travail.

3° enfin la situation et le plus ou moins d'ancienneté de la maison.

De l'autre, nous avons les impôts et taxes de diverse nature qui pèsent sur la dite maison et dont la charge dépend de l'importance :

1° du montant des centimes additionnels que la province et la commune peuvent percevoir sur le principal de la contribution foncière.

2° des taxes communales.

La charge relative que la 2° catégorie de ces éléments fait peser sur les premiers est trop variable pour qu'il soit possible de la chiffrer immédiatement et de donner une seule proportion pour le pays entier. Elle diffère selon les localités et les régions de celui-ci. Pareil travail pourrait être établi avec plus ou moins d'approximation pour le ressort de chacun des comités de patro-

nage du royaume. En rapport direct avec les ouvriers et les sociétés de construction, ces collèges sont mieux à même que personne de le réaliser.

Enquête nationale.

En ce qui nous concerne, nous nous sommes efforcé de répondre dans la limite de nos moyens à cette question, en recherchant quels sont dans les principales villes et grandes communes, ainsi que dans les divers arrondissements de notre pays, les différents genres d'impositions communales ainsi que les taxes qui grèvent les terrains à bâtir les constructions et locations d'immeubles ; quels sont en dehors des avantages prévus par les lois de 1889 et 1893 ceux que les administrateurs communaux ont consenti à introduire dans les règlements-taxes en vue de favoriser la construction d'habitations ouvrières.

En prenant connaissance des résultats de ce travail le lecteur pourra se rendre approximativement compte du prix total réel d'une maison ouvrière d'un type déterminé, soit qu'on la construise dans l'un de nos grands centres urbains, soit qu'on la construise dans une petite ville ou une commune rurale du Royaume. Il lui suffira d'ajouter aux frais de l'entreprise (1) le prix des taxes communales. Il pourra supputer également dans quelle mesure certains avantages que nous mentionnerons peuvent influer favorablement sur le budget de l'ouvrier.

La réalisation de ce programme eut été fort laborieux si nous n'avions trouvé le meilleur concours auprès de Messieurs les Bourgmestres de nos principales villes ainsi qu'auprès de nos

(1) Prix du terrain . . . .
Frais d'actes . . . .
Frais d'emprunt de 9/10 du capital . . . . . .
Construction de la maison . . . .

Total . . .

Taxes communales . . . .

Total général . . . .

Une maison de 3675 frs (banlieue de Bruxelles) revient à environ 75 frs le mètre carré (façade de 5,50 m.) et exige environ 96 mètres cubes de briques ordinaires. Consulter :

Voir : *Plans-types* d'habitations ouvrières par le B[on] de Royer de Dour et M. E. Nève. *Notice* publiée en 1892 chez Ramlot et *L'amélioration de la condition de l'ouvrier et du petit propriétaire de campagne, par le Baron de Royer de Dour*, Bruxelles 1898, Schepens, éd[r].

honorés Collègues, Messieurs les Commissaires d'arrondissement du Royaume, qui ont bien voulu avec une obligeance et un empressement auquel je suis heureux de rendre hommage, et dont je les remercie, me renseigner et m'éclaircir sur ces différents points.

Centres urbains.

1re CATÉGORIE. — VILLES OÙ IL N'EXISTE PAS DE TAXES DE BATISSES.

ARLON. — Il n'existe *pas de taxe* sur les bâtisses dans cette ville. Non plus que sur les ouvertures de tranchées, le pavage, l'embranchement à l'égout ou l'ouverture de rues nouvelles.

Sur le tracé de la voie publique, le service communal fait les embranchements d'égouts et les raccordements à la distribution d'eau suivant devis particulier dont un exemplaire est remis au préalable à l'intéressé et qui, ensuite donne lieu à un décompte au règlement définitif de la dépense exacte.

La fourniture et la pose de bordures uniformes pour les trottoirs des rues donnent lieu à un remboursement réglé par un règlement communal du 7 février 1903.

Les prix unitaires sont indistinctement les mêmes pour chaque propriétaire.

MONS. — Il n'existe dans cette ville *aucune taxe sur les bâtisses*, les ouvertures de tranchées, etc.

L'administration se borne à récupérer, à charge des propriétaires, le coût des travaux exécutés à leur demande : raccordement à l'égout, construction de trottoirs, etc.

Le coût approximatif de ces travaux doit être versé à la maison communale avant le commencement des travaux.

Avantages accordés.

Paiements : Les maisons ouvrières sont soumises à cette même règle, mais en ce qui concerne le paiement, les ouvriers *et les petits employés* sont autorisés à s'acquitter par quotités mensuelles qui varie de 3 à 5 francs.

Eaux alimentaires.

Les habitations ouvrières jouissent d'une certaine faveur en matière de distribution d'eau.

L'administration de la ville leur fournit l'eau à *débit libre*,

sans aucune limitation de quantité, moyennant une modeste redevance annuelle de 4 francs.

Il suffit que la maison soit d'un revenu cadastral bâti qui ne dépasse pas 120 francs pour obtenir l'eau dans ces conditions et ce, sans *aucun égard à la qualité* de celui qui l'occupe.

Les administrateurs communaux étendent ainsi les bienfaits de la mesure à une quantité de modestes travailleurs : facteurs des postes, gardiens de prison, etc. qui sans être considérés par la loi comme des ouvriers n'en sont pas moins dignes d'intérêt.

NAMUR. — Il n'existe pas de taxe de bâtisse proprement dite dans cette ville.

Il existe une taxe extraordinaire sur les bâtisses, mais elle n'a pas été appliquée jusqu'à ce jour. En vertu du 2° de l'art. 5 du règlement du 6 décembre 1897 les habitations ouvrières érigées en conformité de la loi du 9 août 1889 en sont exonérées.

Exonérations.

Il existe une taxe de latrine Elle est de 10 francs par siège lorsqu'il est fait usage de l'égout; 15 francs par siège lorsqu'il est fait usage de fosses.

Les habitations ouvrières en sont exonérées.

Taxes dues.

L'espace de la voirie clôturé pour procéder aux bâtisses est de 5 francs par mètre courant pour les enclos de moins de 3 mètres de long ; 10 francs par mètre courant pour les enclos de plus de 3 mètres de longueur.

Pavage. — Les repavages des tranchées sont faits par l'administration communale.

Trottoir. — Le propriétaire est tenu de l'établir.

Eaux. — Les habitations ouvrières bénéficient d'abonnements spéciaux : un seul robinet par évier, *débit libre ;* 10 francs par an pour un seul ménage ; 8 francs pour un second ; 6 francs pour les autres. Le revenu cadastral de ces maisons ne doit pas dépasser 120 francs par an.

Le raccordement avec le tuyau-mère est fait aux frais de la société.

Maisons casernes. — 10 francs pour le locataire principal ; 8 francs pour le second; 6 francs pour les autres au bien paiement à 0,20 fr. le m³ avec minimum de consommation de 3 francs par an et par location.

CHARLEROI. — Il n'existe pas dans cette ville *de taxe* de *bâtisses* proprement dite.

Toutefois, on fait intervenir les riverains dans les frais de création de rues *nouvelles* ou de prolongement et dans ceux d'élargissement ou de redressement.

Taxe extraordinaire. — On paie ainsi dans une rue nouvelle, au moment de la bâtisse, une taxe égale à la valeur du terrain longeant la dite rue, mesuré depuis l'alignement de celle-ci jusqu'à son axe et sur toute la largeur du terrain dépendant de la construction.

Taxe sur les égouts et le pavage. — Là où l'administration communale fait établir un pavage ou construire des égouts publics les propriétaires riverains sont tenus de payer à la caisse communale une taxe par mètre carré de la surface comprise entre la façade et le milieu de la voie publique égale aux prix que la ville paie à l'entrepreneur, sans que, toutefois, la taxe ne puisse dépasser 65 francs par mètre courant de la façade.

Pour les *égouts* on paie par mètre courant de la façade une taxe proportionnée à la moitié du coût du mètre courant d'un égout du type de 70 centimètres de hauteur tel qu'il sera déterminé par l'adjudication des travaux.

Dans les voies de communication *du faubourg* qui sont pavées et égouttées avec le concours financier de l'Etat et de la province *ces taxes ne sont pas perçues.*

2e Catégorie.

Villes où il existe des taxes de batisses, mais dont les règlements en exonèrent complètement les habitations ouvrières.

BRUGES. — Cette ville possède un règlement-taxe sur les constructions et reconstructions. La taxe est fixée à fr. 0,40 par mètre cube pour toutes les constructions pour lesquelles il n'aurait pas été établi de taxe spéciale.

En vertu du 2° de l'article 9 *sont exonérées* de cette taxe :

« Les personnes et sociétés tombant sous l'application des articles 14 et 16 de la loi du 9 août 1889 sur les habitations ouvrières. »

Egoûts. — L'administration communale de la ville de Bruges a également exonéré les habitations ouvrières de la taxe sur les égoûts (art. 3 du règlement du 5 mars 1897) qui s'élève à

fr. 0.30 par mètre courant d'égoût maçonné, ainsi que de la taxe indirecte sur le *pavage et l'empierrement des rues*.

Taxes exigibles. — En ce qui concerne *les trottoirs* le règlement du 17 mars 1860 art. 3 fixe une taxe uniforme par mètre courant de façade.

Elle est de 5 francs pour les trottoirs ayant en moyenne un mètre de largeur et de 8 francs pour les trottoirs excédents cette largeur.

L'article 18 du règlement fixe à 50 francs le prix de la taxe à payer pour être autorisé par le collége à pratiquer dans le trottoir des *ouvertures destinées à l'introduction des provisions de* chauffage.

LIÉGE. — Il est perçu une *taxe sur les constructions et reconstructions*. Elle a pour base le cube des parties bâties et la situation des immeubles.

La ville est divisée en 10 classes pour la fixation de cette taxe.

Exonération des taxes de bâtisse. — Sont rangées de droit dans la 10e classe : les maisons construites par des *sociétés anonymes* ayant exclusivement pour objet la *construction*, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières (art. 12 du règlement).

La taxe n'est *pas applicable aux maisons* destinées à servir d'habitation à leurs propriétaires pourvu que la valeur cadastrale de ces bâtiments ne dépasse pas cinq mille francs y compris la valeur du terrain couvert par les constructions.

Autres exonérations.

La ville perçoit une *contribution personnelle* en vertu du règlement du 7 décembre 1903, établie :

1° sur la valeur des propriétés ;

2° sur la valeur du mobilier ;

3° sur les domestiques ;

4° sur les chevaux ;

5° sur les voitures.

Sont exemptés de cet impôt d'après les deux premières bases :

1° entièrement, les propriétés d'une valeur inférieure de 2600 à 4000 francs inclusivement ;

2° à concurrence de *moitié*, celles de 2600 à 4000 francs inclusivement ;

3° à concurrence d'un *quart* celles de 4001 à 5000 francs inclusivement ;

4° *entièrement les maisons ouvrières* tombant sous l'application des lois du 9 août 1889 et du 18 juillet 1893.

Autres taxes.

Aux frais de construction il faut ajouter :

Le prix *d'embranchement à l'égout* d'après le prix mentionné au bordereau officiel ;

Le prix du *trottoir* compté à fr. 5,75 par mètre carré et fr. 3,45 par mètre courant mesuré extérieurement.

Il n'existe pas de taxe d'ouverture de tranchée ni de taxe de pavage.

MALINES. — Taxe sur les bâtisses. — En vertu du règlement du 9 Juin 1887 toute construction à l'intérieur de la ville est assujettie à *une taxe de 10 francs* par mètre carré, pour la superficie mesurée entre l'axe de la rue et la façade de la construction.

Les autres parties de la ville sont soumises à la moitié de la taxe.

Exonération.

Le 8 décembre 1896 le conseil communal a aboli cette taxe en faveur de *l'habitation ouvrière* lorsque celle-ci est élevée *par l'ouvrier*. Sur le terrain lui appartenant, « avec l'intention de l'approprier à son usage, d'après le plan-type déposé au bureau des travaux de la ville et tombant sous l'application de la loi du 9 août 1889 ».

En cas de vente d'une habitation ouvrière exemptée du dit impôt, la taxe sur les bâtisses peut alors être exigée.

Construction des embranchements d'égouts.

Ces constructions doivent être exécutées par les ouvriers communaux au prix du tarif réglementaire.

TOURNAI. — Il existe dans cette ville :

1° *Une taxe sur les constructions* exemptées temporairement de l'impôt foncier. Les constructions entièrement achevées, celles mises sous toit à cette époque n'y sont point assujetties.

2° *Une taxe d'égoûts*, de 20 francs par mètre de façade pour toute propriété bâtie ou non bâtie à mettre en communication avec l'égout public. Plus un droit fixe de 8 francs pour ouverture de tranchée ;

3° *Une taxe de pavage* de 7 francs le mètre carré pour le coût du pavage fait par la ville sur une moitié de la largeur de la rue devant la maison.

4° *Une taxe de trottoir* de 12 francs par mètre carré de trottoir le long de la maison.

Exonérations.

Les habitations d'un revenu cadastral inférieur à 120 francs exonérées de toutes ces taxes.

IXELLES. — Il existe une *taxe ordinaire de bâtisse*, perçue d'après le cube de maçonnerie et la situation de l'immeuble.

Cette taxe varie de fr. 0-25 à fr. 4-40 par mètre cube.

Taxe de voirie. — Cette taxe est établie sur toutes les propriétés bâties ou non sises à front de rue lorsque celles-ci sont pavées et éclairées.

Elle est évaluée par mètre courant de façade et varie suivant les 5 catégories de 0,25 à 8 francs le mètre courant. La taxe indirecte d'égout et pavage exigible au moment de la construction est de 10 francs le mètre carré.

Exonérations.

Les habitations ouvrières construites en conformité des dispositions de la loi du 9 août 1889 sont exemptées de la *taxe ordinaire de bâtisse*, de la *taxe de voirie*. Quant à la *taxe indirecte d'égout et de pavage*, le paiement en est facilité en autorisant le règlement de ces redevances par annuités correspondant à un mètre de façade.

N.-B. — Il est stipulé dans les arrêtés du collège des bourgmestre et échevins concernant l'autorisation de bâtir des maisons ouvrières que l'exonération *de la taxe ordinaire de bâtir* accordée cessera le jour où les conditions stipulées à l'art. 10 de la loi du 9 Août 1889 ne seront plus remplies.

Autres avantages.

Eaux alimentaires. — Le minimum à payer à la caisse communale pour l'abonnement à la distribution d'eau, qui est de

18 francs pour les habitations en général, est réduit à 6 francs par maison, donnant droit à 600 hectolitres pour les habitations d'un revenu cadastral ne dépassant pas 150 francs et pour les maisons ouvrières dont les occupants sont exonérés de la contribution personnelle, et le prix de l'hectolitre d'eau supplémentaire, qui est de 3 centimes, est réduit à un centime dans les mêmes conditions.

SCHAERBEEK. — Il existe, dans cette commune, une *taxe de bâtisse*; elle est calculée d'après le nombre de mètres carrés obtenus par le mesurage de la surface bâtie de chaque étage.

Les voies publiques sont divisées en 4 classes et la perception des taxes est réglée comme suit :

1re	classe,	0,50.
2me	»	0,45.
3me	»	0,40.
4me	»	0,30.

Cette classification est l'objet d'une revision annuelle.

Exonérations.

Les habitations ouvrières, telles que les définit la loi du 18 juillet 1893, d'un revenu global de 171 francs, sont exemptées, de *la taxe de 1 1/4% sur le revenu cadastral* (chiffre de la nouvelle péréquation), ainsi que de la *taxe ordinaire des bâtisses* établie par le titre A du règlement du 2 septembre 1904.

Le collège échevinal accorde toujours des *facilités de paiement* aux constructeurs de maisons ouvrières qui en font la demande.

Autres taxes.

Taxe de clôture. — Pour toute clôture en planches il est payé 10 francs du mètre courant.

Taxes pour tranchées, excavations, etc. — Le repavage de la tranchée faite dans la voie publique coute 30 francs du mètre carré ; on paye 1 franc par excavation pour poteaux d'amarre et 2 francs par mètre carré pour repavage du filet d'eau.

Trottoirs. — La taxe est équivalente au coût. Il y a 10 classes de rues. Le prix au mètre carré varie de 3-75 francs la 1re à 0-25 franc la 10e classe.

Taxe d'égouts. — Elle est de 5 francs du mètre courant et perçue au moment de la construction.

Taxe de pavage. — On paye 2 francs par mètre carré pour la surface mesurée entre l'axe de la rue et la façade.

Bordures de trottoirs. — 2 francs par mètre courant.

3e Catégorie.

VILLES ET GRANDES COMMUNES DONT LES RÈGLEMENTS N'EXONÈRENT PAS LES OUVRIERS DE TAXES DE BATISSES, MAIS ACCORDENT QUELQUES MODÉRATIONS OU EXONÈRENT DU PAIEMENT D'AUTRES TAXES.

Les administrations communales de diverses villes et communes ont fait connaître en 1893 (1) les motifs pour lesquels elles ne pourraient consentir aux susdites exonérations : Quelques-unes d'entre elles ont pensé ne pas devoir accorder l'exonération de la taxe de bâtisses à une catégorie de citoyens, pour le motif qu'en vertu de l'article 112 de la constitution nulle exemption ou modération d'impôts ne peut être établi que par une loi.

Elles ont fait valoir de plus (2), qu'en fait, le taux des *taxes de pavage et d'égouts* ne représente pas plus que le prix de revient.

Le prix payé pour taxe de pavage à St Josse-ten-Noode est le prix moyen payé par la commune à l'entrepreneur ou adjudicataire.

Il est à observer que « la commune n'est pas remboursée immédiatement de ses dépenses pour travaux d'égouts et de pavage ; qu'il y a à considérer que, le pavage est fait et que les égouts sont établis tant devant les terrains bâtis que non bâtis, et que, pour ces derniers, la commune ne rentre dans ses frais que le jour où l'on construit ; que sur les places et carrefours, la commune fait les travaux dans l'intérêt général, sans espoir de remboursement ; que dans les avenues où, un côté seul est habité, le remboursement des dépenses n'a jamais lieu que par moitié ; qu'il y a aussi à tenir compte de l'intérêt des capitaux engagés pour les travaux de l'espèce et qu'enfin la commune a des dépenses constantes d'entretien, de curage et de surveillance des égoûts et d'entretien et de renouvellement de pavage.

BRUXELLES. — *La taxe sur les constructions* et reconstructions est établie en vertu du règlement du 24 Décembre 1904. En voici les prescriptions essentielles :

---

(1) Voir Bulletin communal de 1893 de St Josse-ten-Noode, Anderlecht, etc....
(2) St Josse-ten-Noode id..

ART. 1er. — Il est établi une taxe sur les constructions et les reconstructions. Elle a pour base le cube des parties bâties et la situation des propriétés.

ART. 2. — Pour la fixation de la taxe la ville est divisée en 10 classes.

ART. 4. — La perception se fait d'après le tarif suivant : 1re classe : 1 franc par mètre cube à la hauteur des 5 premiers mètres ; 0,50 fr. depuis 5 jusqu'à 10 mètres. Toutes les dépendances . . . . . paient le quart de la taxe.

Modérations accordées.

ART. 14. — *Les maisons exclusivement destinées aux ouvriers* seront rangées de droit dans la 10e classe des rues de la ville et le paiement de cette taxe pourra être divisé en 10 termes trimestriels à la demande des constructeurs et des propriétaires.

L'exemption partielle sera réputée non avenue et le supplément de la taxe deviendra immédiatement exigible si la destination de l'habitation vient à être changée avant 10 années révolues depuis la date du cubage de la construction.

SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. — Il existe une *taxe sur les constructions* et reconstructions.

Elle a pour base le cube des parties bâties. Les rues sont réparties en 4 classes pour la fixation de la taxe.

1re classe,	0,50 par mètre cube,		pour le rez-de-chaussée ;
2e »	0.40	id.	pour l'entresol et le 1er étage.
3e »	0,30	id.	pour le 2e et le 3e étage ;
4e »	0,25	id.	souterrain, mansardes et greniers.

Dans les rues de 2de, 3me ou 4me classe, la taxe est de 4, 3 ou 2 cinquièmes de la taxe de 1re classe.

Autres taxes.

Il existe des *taxes sur le dépôt des matériaux* sur la voie publique et sur les *entrées de caves*.

Concessions accordées.

En fixant la taxe d'après le cube de la construction et en créant 4 classes différentes pour son application, on a eu en vue d'imposer plus fortement les constructions importantes que les petites constructions, les habitations modestes.

N. B. — Le réglement accorde l'échelonnement du montant des taxes sur 4 années, moyennant 5 % d'intérêt garantis par hypothèque au profit de la commune.

SAINT-GILLES. — Il existe une *taxe ordinaire de bâtisse.* Elle est mesurée en raison du nombre de mètres cubes que mesure la construction et de sa situation. Les rues de la commune sont divisées au point de vue de la taxe en 3 classes :

a) 1re classe : voies de 15 m. et au-dessus, places, etc.

b) 2e classe : voies de 12 inclus à 15 exclus.

c) 3e classe : voies de moins de 12 mètres.

Le tarif par mètre cube est de :

0,40 dans les voies de 1re classe.

0,30 dans les voies de 2e classe.

0,25 dans les voies de 3e classe.

Taxe extraordinaire de bâtisse.

Elle est due dans les rues nouvelles créées par la commune, elle est déterminée par mètre carré de la superficie du terrain mesuré de l'axe de la rue à la façade de la construction projetée.

1°	Elle est de		25 frs	dans les rues	de moins de 12 mètres.	
2°	»	»	30 frs	»	de plus de 14 à 16 mètres.	
3°	»	»	40 frs	»	»	16 mètres.

Droit d'égout. — Le droit à payer de ce chef de l'usage de l'égout dans les rues pouvant convenir à la construction d'*habitations à bon marché* est de 30 francs par mètre courant de façade à front de la voie publique.

Les frais de branchement sont à charge du constructeur.

Droit de pavage. — Selon la catégorie des rues les propriétaires paient en raison de la largeur de ces rues, déduction faite de la largeur du trottoir : 10 francs, 9 fr. ou 8 fr. du mètre carré.

Ces droits représentent les frais occasionnés à la commune par l'établissement du pavage et de son entretien.

Droit de tranchées. — Ce droit est réglé suivant la catégorie des susdites rues à 8, à 12 ou à 15 francs. On paie 1 franc *par excavation* pour poteau d'amarre. De plus, 1 franc par mètre courant de façade pour le *repavage du filet d'eau.*

Taxe sur les branchements d'égouts.

Ce droit est fixé à 11 francs le mètre courant que mesure la moitié de la rue, prise en l'alignement des constructions et l'axe de cette rue.

Taxe sur les trottoirs et les branchements d'égouts.

Quiconque fait construire son trottoir ou le branchement reliant son immeuble à l'aqueduc communal doit payer une taxe de fr. 0,50 le mètre carré de trottoir et fr. 0,50 le mètre courant de façade, pour les branchements d'égout, que mesurera la façade de l'immeuble ou du mur de clôture à front de rue.

Taxe de voirie. — Elle affecte les propriétés non bâties situées le long d'une voie publique pourvue d'un égout ou d'un pavage ou de ces deux travaux. Elle est fixée par mètre courant de développement à front de rue et varie suivant la largeur de celle-ci de 2 francs à fr. 2,50 pour l'égout et de fr. 2 à fr. 4,50 pour le pavage.

Lorsque l'Etat, la Province ou des tiers sont intervenus dans la construction totale ou partielle, la taxe est réduite de 50 p. c. ou proportionnellement.

Taxe sur la valeur locative réelle des immeubles bâtis.

Elle est établie par le réglement du 8 novembre 1900.

Exonération.

Cette dernière taxe n'est pas due pour les immeubles ou parties d'immeubles dont les occupants sont en droit d'être exemptés de la contribution personnelle en vertu de la loi du 9 août 1889 sur les habitations ouvrières modifiée par celle du 18 juillet 1893.

Taxe sur les immeubles occupés.

Cette taxe est de 7 °/₀ sur le revenu cadastral présumé.

Exonérations.

En vertu d'une décision du conseil communal en date du 8 juin 1893, *les taxes d'égout et de pavage* pour les maisons ouvrières sont réduites comme suit :

1. Taxe d'égout : la moitié de la taxe actuelle.

2. Taxe de pavage : le prix de revient d'après celui de l'adjudication, soit par exemple 7,75 le mètre carré pour le 5e échantillon au lieu de 9 francs prévus au règlement-taxe.

ETTERBEEK. — Il y a une *taxe de bâtisse*, mais elle est établie d'après un taux différentiel.

La perception se fait par mètre cube de construction, comme suit :

fr. 0,40	dans les rues	de	1r classe.
0,25	»	»	2e classe.
0,15	»	»	3e classe.

Taxe de pavage et de terrassement. — Elle est de 10 francs par mètre carré de superficie mesurée de la façade à la demi largeur du posé établi.

Taxe d'égout. — 25 francs par mètre courant de façade.

Taxe de repavage de tranchée. — Elle est de 1 franc par mètre de largeur de rue. Elle varie ainsi de 6 à 20 francs.

UCCLE. — La taxe de bâtisse est différentielle suivant l'importance des rues. Les constructions modestes édifiées dans les rues plus étroites en bénéficient. La perception se fait au mètre cube. On paie 20 francs au mètre cube dans les rues de plus de 10 mètres et ayant moins de 20 mètres de large et 30 francs dans les rues de 20 mètres et plus.

Taxe d'égouts. — Elle est de 25 francs par mètre courant. Les propriétaires peuvent ne payer que les intérêts de la taxe.

Droit d'embranchement. — Il est de 8 francs. Le comblement de la tranchée se fait aux frais du propriétaire et le *repavage* aux frais de la commune.

Taxe de pavage. — Suivant la classe de la rue, il est de 8, 7 ou 6 francs au mètre carré.

KOEKELBERG. — La taxe de bâtisse est différentielle. Elle est calculée en raison du nombre de mètres cubes que mesure la construction.

Les rues sont divisées au point de vue de la taxe en 3 classes d'après leur largeur. La perception est réglée comme suit :

fr. 0,40	par mètre cube	dans les	rues de	1re classe — 15 m.
0,25	»	»	»	2e classe — 12 à 15 m.
0,15	»	»	»	3e classe — 12 m.

Taxe sur le pavage. — Elle est de 10 francs par mètre carré de pavage.

Taxe d'embranchement d'égout. — La taxe est de 30 francs par mètre courant de façade pour les bâtiments, 15 francs par mètre courant de clôture.

Taxe de pavage. — Dans les rues créées par la commune toute construction paie :

Dans les rues de 12 mètres ou plus, 40 francs par mètre carré

qui mesure la superficie du terrain compris entre l'axe et la façade ; dans les rues de moins de 12 mètres, cette taxe est de 65 francs ; de même dans les rues élargies aux frais de la commune.

Taxe de trottoirs. — Les trottoirs sont exécutés aux frais des détenteurs des propriétés. Le taux est de 8 francs par mètre carré de pavement neuf, 7 francs par mètre courant de bordure.

FOREST. — Il existe en cette commune une *taxe ordinaire de bâtisse.* Les rues sont réparties en trois classes, elles varient de 12 mètres à 15 mètres de largeur. La perception se fait par mètre cube de construction ; elle est fixée à :

fr. 0,40 dans les voies de 1re classe ;
0.30 » 2e » ;
0,25 » 3e » ;

Taxe extraordinaire de bâtisse. — Elle est relative à l'ouverture ou l'élargissement de nouvelles rues. Elle est déterminée par mètres carrés que comprend la superficie du terrain entre l'axe et la façade.

Elle est de 30 francs dans les rues de moins de 12 mètres de large;
» 35 » de 12 à 15 m. de large ;
» 40 » de plus de 15 m. de large ;

Droit d'égout. — Il est de 60 francs par mètre courant dans les rues à une rangée de maison et de 30 francs dans celles à 2 rangées.

Droit de pavage. — Tous les pavages établis par la commune sont payés par les riverains suivant la taxe de 10 francs le mètre carré à raison de la moitié de la voie publique trottoir non compris.

Droit de tranchée ou de reparage. — Il est de 12 francs dans les rues de moins de 15 mètres de l'argeur ; 15 francs dans celles de 15 mètres et plus.

Taxe de trottoir. — Le coût réel majoré de 10 %.

Taxe sur le branchement d'égout. — 10 francs par embranchement.

N. B. — *Des facilités* de paiement sont accordées aux ouvriers qui en font la demande.

ANVERS. — Il existe *une taxe sur les constructions* et les reconstructions. Elle a pour base le cube des parties bâties et la situation des propriétés. Pour la fixation de la taxe, la ville est divisée en 10 classes. La perception se fait d'après le tarif ci-après:

1 franc par mètre cube depuis 5 jusqu'à 10 mètres, fr. 0,25 au-delà de 10 mètres. Toutes les dépendances qui ne font pas partie de la construction principale paient le quart.

Chaque classe suivante paie la taxe initiale successivement diminuée d'un dixième.

Exonération.

Art. 13 du règlement. — *Les maisons exclusivement destinées aux ouvriers* seront rangées de droit dans la dixième classe des rues de la ville, et le paiement de cette taxe pourra être divisé en *dix termes trimestriels*, à la demande des constructeurs et des propriétaires.

L'exemption partielle sera réputée non avenue et le supplément de la taxe deviendra immédiatement exigible si la destination de l'habitation vient à être changée avant dix années révolues depuis la date du cubage de la construction.

Taxes de cloisons. — fr. 0,10 par jour et par mètre superficiel pendant toute la durée de l'établissement de la cloison.

Raccordement à l'égout. — Exécuté aux frais des impétrants suivant barême officiel.

Taxe sur les égouts. — 12 francs par mètre courant pour l'étendue à front de rue de la propriété bâtie ou non.

Taxe sur le pavage.— Lorsque la ville construit des trottoirs, il est payé par les propriétaires riverains une taxe de 10 francs par mètre carré de trottoir sur toute l'étendue à front de rue de leur propriété.

4me CATÉGORIE.

VILLES N'ACCORDANT AUCUNE EXONÉRATION OU MODÉRATION DE TAXES QUANT AUX CONSTRUCTIONS OUVRIÈRES.

GAND. — *Bâtisses.* — Il n'est perçu qu'une fois une taxe de 4 °/₀ sur la valeur des terrains touchant à la voie publique et recevant pour la première fois des constructions.

Voirie. — Ceux qui ouvrent une voie nouvelle à travers leurs terrains ont tous les frais à leur charge.

Autres taxes. — Les nouvelles constructions érigées dans les chemins vicinaux sont frappées d'une *taxe de voirie* de 40 francs par mètre courant de façade (pour couvrir les frais éventuels de voirie : égouts, pavage, canalisations), taxe réduite au 2/3 s'il existe un égout dans le dit chemin.

Il n'est fait aucune distinction entre le caractère des constructions quant à l'application des taxes susmentionnées.

VERVIERS. — Il est établi une taxe sur *les constructions* dans les rues ou parties de rues ouvertes par la ville depuis le 1er janvier 1866 jusqu'au 1er janvier 1903, ainsi que sur les constructions et reconstructions dans les rues, ou chemins, ou parties de rue ou de chemins élargis ou redressés pendant cette période autrement que par voie d'alignement, aux frais de la commune.

Cette taxe perçue par *mètre courant* de façade varie de 80 à 90 ou 100 francs le mètre suivant la catégorie.

Elle n'est due que si tous les travaux de voirie sont exécutés. En cas de non exécution de l'égout, la taxe est réduite à 30 francs par mètre courant.

Autres taxes.

Il y a encore une *taxe sur les barricades* fixée à fr. 0,50 par mètre carré occupé et par période de 10 jours ; une *taxe sur les clôtures d'office ;* une *taxe d'ouverture de rues ;* une *taxe sur les travaux de voirie;* une *taxe sur les façades* dans les rues à égout, elle est de 20 francs par mètre courant de façade ; une taxe *sur les raccordements aux égouts*, c'est une taxe indirecte de 110 francs perçue sur les propriétaires de tous les immeubles raccordés aux égouts ; une *taxe sur le pavage* : 10 francs par mètre carré de pavage lorsque la ville fait établir celui-ci ou fr. 2,50 par mètre carré de macadam et fr. 7,50 par mètre carré de rigole pavée ; une *taxe sur les trottoirs*, lorsque la ville en fait construire, le propriétaire paie 12 francs par mètre carré et 8 francs par mètre courant de bordure. Enfin il y a une taxe *sur le revenu cadastral des propriétés bâties exemptées de la contribution foncière* en vertu de la loi du 5 juillet 1871.

Cette taxe est de 10 °/₀ sur le revenu cadastral des constructions ou reconstructions exemptées de la contribution foncière en vertu de la dite loi.

Puis encore *une taxe sur le loyer ou revenu estimatif des immeubles.*

Il est perçu de ce chef à charge des propriétaires 1,40 °/₀ sur le loyer ou le revenu estimatif des immeubles situés à Verviers, sous déduction d'un quart pour dépérissement.

N. B. — Conformément aux prescriptions de l'article 10 de la

loi du 9 août 1889 modifié par la loi du 18 juillet 1893, les ouvriers occupant des habitations exemptées de la contribution personnelle ne pourront être imposés à la contribution personnelle à raison de leur salaire ou de la valeur locative de ces habitations, ni des portes et fenêtres et du mobilier. (Art. 9 sect. III du régl.)

La mention du salaire dans cet article s'explique par ce fait qu'il existe à Verviers un impôt sur le revenu qui atteint tous les habitants, à commencer par ceux qui ont deux mille francs de ressources.

SERAING. — *Taxe de bâtisse.* — Pour toute construction ou reconstruction on paie fr. 2,40 par mètre courant de façade. Une maison ouvrière ne paie donc en moyenne de ce chef que 12 francs aussi n'a-t-on pas cru devoir réduire le taux pour ce genre de construction.

Pour murs de clôture ou grillages le droit est de fr. 0,60 par mètre.

Taxe sur les égouts et raccordements. — Il est dû par chaque raccordement et pour chaque maison raccordée 6 francs par an.

Les tuyaux pour embranchements et tous les autres objets à placer sous la voie sont fournis et posés par les soins de l'administration communale aux frais des propriétaires.

Elle exécute également les raccordements et majore le prix à payer de 10 °/₀ pour frais d'administration.

Taxe sur les trottoirs. — ?

Taxe sur l'éclairage public. — 0,06 par mètre carré de façade.

Taxe sur les ouvriers briquetiers. — De 11,40 par an et par ouvrier.

Taxe sur le revenu cadastral. — De 4,8 °/₀ sur le revenu de toutes les propriétés bâties et non bâties situées sur le territoire de la commune.

Impositions-taxes. — Depuis le 29 juin 1901, l'administration communale perçoit 95 centimes additionnels au principal des contributions foncière et personnelle et *un impôt sur le revenu présumé.* Sont contribuables, tous ceux qui ont un revenu atteignant 1,500 frs. Parmi les contribuables sont compris : les ouvriers, chefs-ouvriers, contre-maitres, etc.

Taxe sur le loyer et le revenu estimatif des immeubles. — Il est perçu, à charge des propriétaires, 1,50 °/₀ sur le loyer ou sur le revenu estimatif des immeubles sous déduction de 1/4 pour dépérissement.

L'ouvrier préfère acheter un terrain et construire sa maison

comme il l'entend, que d'acheter une maison toute construite. Cela se comprend, les anciennes maisons étant défectueuses et tristes.

Bien que la bâtisse ait été très active à Seraing, on n'y a généralement construit que des maisons ouvrières. C'est ainsi que sur 500 maisons construites à Seraing en 1902, 350 sont dispensées de l'impôt foncier pour insuffisance du revenu cadastral ». (Le petit commerce à Seraing en 1902, Monographie par Ernest Brassine. membre de la Commission nationale de la petite bourgeoisie, p. 49).

Avantages. — Eaux.

Pour les maisons ouvrières, le minimum de la redevance annuelle par abonnement est réduite à 5 francs et l'eau fournie à raison de 10 centimes le mètre cube pour toutes les classes d'abonnés dont le revenu cadastral de l'immeuble qui jouit de l'abonnement ne dépasse pas 120 francs (art. 151 du règlement).

MOLENBEEK-SAINT-JEAN. — La majeure partie de la population de Molenbeek-Saint-Jean appartient à la classe ouvrière ; les ressources sont donc restreintes comparativement aux charges élevées qui incombent à l'administration. C'est pourquoi la situation financière n'a pas permis d'accorder ni dégrèvement ni exonérations.

Taxe de bâtisse. — Dans cette commune, la taxe sur les constructions est de fr. 0,20 par mètre cube de capacité pour toute construction ou reconstruction touchant à la voie publique et de fr. 0,10 par mètre cube de capacité pour toute construction et reconstruction intérieure.

La taxe comprend en outre: *un franc* pour chaque excavation pour placement *de pieux* ou piquets de manœuvre, *un franc.*

N.-B. — Il est à remarquer que pour une maison ouvrière de 5,50 mètres de façade nécessitant l'emploi de 95 à 100 mètres cubes de maçonnerie la taxe à payer n'est pas bien élevée.

Taxe sur les tranchées. — Elle est de 4 francs par mètre courant compté de la bordure du trottoir à l'axe de la rue ; 2 francs lorsqu'il s'agit de réparations à l'égout ou aux canalisations.

Taxe de pavage. — Toute propriété bâtie ou clôturée est assujettie au paiement d'une taxe de 10 francs par mètre carré de surface de la moitié du pavage établi aux frais de la commune sur la longueur de la façade.

Taxe d'embranchement d'égout. — Quiconque bâtit doit raccorder sa propriété à l'égout public et payer préalablement :

a) Pour les bâtiments à plusieurs étages ayant façade vers la voie publique fr. 0,70 par mètre carré de surface bâtie et *par étage*.

b) Pour les bâtiments à plusieurs étage, à l'intérieur fr. 0,35 par mètre carré de surface bâtie et par étage.

c) Pour les bâtiments vers la voie publique, à simple rez-de chaussée, surmonté ou non d'un grenier fr. 0,75 par mètre carré de surface bâtie et par étage.

Dans aucun cas, la taxe ne pourra être inférieure à 25 francs par mètre courant de façade sur tout le développement des bâtiments.

Autres taxes.

Taxe sur les propriétés bâties ou non bâties situées à front d'une rue créée par la commune.

Les propriétés de cette catégorie sont assujetties au paiement immédiat d'une taxe de 40 francs par mètre carré de superficie comprise dans les rues nouvelles, entre l'alignement de la propriété et l'axe de la voie et, pour les rues élargies, dans la moitié de l'emprise faite le long ou en face de la propriété.

Cette taxe ne pourra, en aucun cas, frapper plus de 12 mètres carrés par mètre courant de façade.

Taxe sur les terrains non bâtis. — Lorsque le pavage et la construction de l'égout collecteur ou l'un de ces deux travaux ont été exécutés aux frais de la commune, on est tenu de payer 1 fr. 50 par mètre courant de façade effective en raison de *l'égout* construit devant la propriété ; la taxe est de 0,50 par mètre carré de la surface calculée pour la moitié de la largeur de la voie publique, en raison *du pavage* établi devant la propriété.

Elle est perçue jusqu'au 1er juillet ou au 1er janvier qui suit la date à laquelle, par suite de construction, le droit d'égout ou de pavage est remboursé à la commune.

Régions rurales.

La question de la construction des habitations et de leur loyer hors des centres urbains est intimement liée à celle de l'acquisition de la petite propriété ; l'effet social du progrès de l'une ou de l'autre converge vers les mêmes solutions.

C'est dans la zône qui avoisine les grands centres urbains là où la culture maraîchère se développe et où les limites de la grande propriété reculent devant le morcellement, que l'acquisition de la

petite propriété est favorisée et que l'ouvrier occupé à la ville trouve à son tour à acheter, à un prix modéré, le lopin de terre sur lequel il pourra édifier une maison à bon marché.

L'existence de l'ouvrier établi dans la banlieue de nos grandes villes présente des conditions économiques très favorables.

Nous avons eu l'occasion de les décrire (1). Beaucoup de ces ouvriers sont semi-agricoles en ce sens que pendant qu'ils sont occupés à la fabrique ou au chantier, la femme cultive le petit champ attenant à la maison ; elle y récolte tout ce dont elle a besoin pour le ménage et les fourrages nécessaires à la génisse ou à la vache qu'elle élève. On compte que la génisse qu'elle a acheté gagne en valeur environ 100 francs par an. Le bénéfice qu'elle fait en la vendant au bout de 3 ans constitue les économies du ménage. Si l'on réussit à obtenir un veau la situation devient encore plus prospère. Le salaire du père, joint au travail de la mère, assure au ménage tout ce dont il peut avoir besoin.

Les avantages matériels et le bon marché de la vie dont jouit ainsi l'ouvrier installé dans la banlieue ont pour effet d'arrêter l'émigration des campagnes vers les villes et par l'attrait de la propriété, d'intéresser des éléments qui se renouvellent sans cesse, aux travaux de l'agriculture qui est une des bases de la richesse nationale.

Ainsi que j'ai eu l'occasion de le mentionner (2) la condition du logement de l'ouvrier est parfois moins favorable dans les communes plus éloignées des grands centres, c'est-à-dire dans les régions rurales proprement dites.

Le défaut de logement y agit parfois sur le développement normal des familles ; les conjoints se voient obligés de rester chacun chez leurs parents ; alors, faute de logis, on se marie moins ; l'union est ajournée ; ou bien, si l'on se marie, on émigre.

Monsieur le Chevalier de Corswarem a constaté ainsi (mémoire au Comité de patronage de Hasselt) que, pendant le dernier demi-siécle, il s'est produit dans le Limbourg une forte émigration vers les provinces limitrophes et l'attribue en grande partie au manque d'habitations.

De même que dans les villes et leur banlieue il faut encore

---

(1) Voir page 19 de : Amélioration de la condition de l'ouvrier et du petit propriétaire de campagne par le Baron de Royer de Dour. Osc. Schepens, éditeur, Bruxelles, 1895.

(2) (Page 13 même ouvrage de l'auteur) 1895 et 3e édition 1898.

que dans les communes rurales proprement dites ou pourvoit à la construction de maisons à bon marché.

Dans cette catégorie de communes la question de l'acquisition de la maison à bon marché se lie très intimement à celle de la petite propriété et est dominée par elle.

En effet, parlant des moyens d'existence de l'ouvrier rural, plus limités que ceux de l'ouvrier des villes. Monsieur le Représentant Tibbaut a fait remarquer dans son rapport à la Chambre des Représentants (séance du 25 février 1904. Projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription en faveur de la petite propriété etc. Rapport fait au nom de la commission p. 41) que : « En dehors de quelques métiers ou professions dont le nombre est fort limité, l'agriculture y est la principale ressource.

Or elle occupe de moins en moins des bras étrangers, se limitant à la main d'œuvre des membres de la famille. »

« Parmi ceux qui étaient habituellement occupés aux travaux agricoles, les membres de la famille étaient au nombre de 982,124 en 1880 et au nombre de 1,015,799 en1895 tandis que les domestiques à gages et ouvriers journaliers permanents suivaient un mouvement contraire, tombant du chiffre de 217,195 en 1880 au chiffre de 187,100 en 1895 (1).

« Il ne faut donc pas en favorisant la construction de maisons de la campagne avoir en vue exclusivement les ouvriers agricoles proprement dits, dont le nombre diminue ; il ne suffit pas de songer au logement ; il faut avant tout constituer des exploitations, c'est à dire des habitations avec des terres, qui ne fournissent pas seulement l'abri, mais aussi du moins en partie, les moyens d'existence. »

Et il a constaté qu'en Flandre la répartition de la culture en un grand nombre de petites fermes a eu pour effet d'y retenir la population.

Tout ce qui sera fait en vue de rendre l'ouvrier agricole propriétaire répondra donc aux aspirations des populations rurales et favorisera le développement de la richesse nationale.

Notre législation s'est engagée largement et généreusement dans cette voie par le vote des lois du 9 août 1889 et du 18 juillet 1893 ainsi que de la loi du 16 mai 1900, elle complètera cette œuvre considérable en achevant la réalisation du programme que Monsieur Tibbaut avait formulé comme suit :

« Restituer à la propriété immobilière sa liberté de mouve-

(1) Annuaire statistique.



ment, en supprimant les entraves qu'y apportent le fisc et les lois sur le partage, et assister par voie de crédit celui qui *veut acquérir cette propriété* ».

Nos chambres ont réalisé la 1re partie de ce programme par le vote de la loi du 16 mai 1900 dont nous avons fait connaître les avantages ; mais le vote de la seconde partie du projet de loi déposé par M. le comte de Smet de Naeyer, le 21 mai 1897, aura une portée considérable. Son adoption provoquera non seulement la diffusion de la petite culture et retiendra dans nos communes rurales ceux qui ne peuvent trouver à ce jour un établissement en rapport avec les ressources restreintes dont ils disposent, mais elle favorisera d'une manière générale les diverses catégories de maisons comprises dans l'appellation d'habitations à bon marché.

Il existe, en effet, en maints villages, des administrations communales qui se sont désintéressées de la construction des maisons ouvrières, ou qui ont même abrogé les mesures de faveur auxquelles elles avaient consenti, à cause des difficultés que cette question leur suscitait.

Tandis que les ouvriers étaient exonérés des taxes, les petits boutiquiers ou les petits métayers, qui ont souvent plus à se plaindre de leur sort qu'eux, ne l'étaient pas et se plaignaient ; les taxes de bâtisses étant plus élevées sur les chemins communaux, les ouvriers qui y construisaient étaient très favorisés, de là de nouvelles plaintes, etc.... etc....

Dès que la législation aura facilité « l'acquisition de la petite propriété par voie de crédit » préconisée par le projet de loi susmentionné, il sera aisé de multiplier les transactions de cette nature en créant ainsi que je l'ai proposé en 1895 dans mon rapport, au Congrès International d'Agriculture de Bruxelles [1] ; dans chaque groupe de communes ou dans chaque canton, « des sociétés anonymes de prêt » du type décrit par feu M. Mahillon [2] « Supposons, dit-il, qu'une société anonyme, prenons une société de crédit, se fonde au capital de 100,000 francs. Conformément à la loi du 18 mai 1873, modifiée par celle du 22 mai 1886, les actionnaires sont tenus de verser le dixième du montant de leur souscription, quotité qui, dans l'occurrence, ne devra jamais être dépassée pour alimenter la caisse sociale. Ils verseront donc 10.000 francs. Le restant soit 90.000 francs, capital souscrit et non versé par les actionnaires, constituera un poste actif sur lequel la caisse effec-

(1) Déjà cité p. 28.
(2) Mahillon, La Caisse générale d'Epargne, etc...

tuera des avances à concurrence de moitié. Dès le jour de sa constitution, la société pourra donc avoir en sa possession 55,000 frs. »

De tels organismes aideraient puissamment à la diffusion parmi le plus grand nombre de la propriété immobilière.

De la charge relative qui pèse sur le loyer et des conditions dans lesquelles se développe l'habitation ouvrière dans les centres ruraux.

Les renseignements que j'ai puisés dans les communications qu'ont bien voulu me faire mes honorés Collègues, au sujet de 27 arrondissements du Royaume, nous permettront de passer en revue, les conditions générales dans lesquelles l'habitation à bon marché peut se développer dans les villes de second ordre et les communes rurales de notre pays, et nous donneront une idée approximative de la charge relative qui pèse sur le loyer.

Quant à établir la *proportionnalité de l'impôt* et en déduire l'influence qu'il exerce sur le coût de la vie et la fixation du loyer, ce serait chose intéressante certainement, mais il importe d'observer que la contribution perçue par les provinces et les communes varie chez les unes comme chez les autres. Dès lors, pareil travail devrait se faire au moyen d'une monographie particulière de chaque commune du Royaume.

Un travail de cette nature a été tenté par la *commission nationale de la petite bourgeoisie*, et certaines monographies, publiées par elle, pourraient être utilement consultées. Pourtant on n'y trouvera pas encore de renseignements suffisamment complets pour permettre de mesurer mathématiquement « la charge relative » qui pèse sur le loyer de l'habitation, les moyens d'investigation n'ayant pas été suffisants :

Voici sommairement les chiffres à produire pour le Royaume:

L'Etat touche annuellement	foncier	frs.
	personnelle	id.
	patente	id.
Part de chaque province	dans le foncier. . . .	frs.
	dans la personnelle . .	id.
	patente	id.

Ce qui donne par province une charge de frs par habitant. A cette charge, vis-à-vis de l'Etat il faut ajouter :

Celle vis-à-vis de *la province*, (augmentée éventuellement de certaines taxes) ; on déduira alors l'impôt par tête, puis la charge

au profit *de la commune* dont on déduira encore l'impôt par tête. En totalisant ces trois nombres on aura la charge par tête de contribuable, mais il faudra défalquer alors ceux qui, en vertu de la loi, échappent à certaines taxes provinciales ou communales.

Il resterait, après cela, à rapprocher de ces renseignements ceux qui auraient servi à établir le prix du logement.

Arrondissement de Huy.

Aucune des communes de cet arrondissement n'a établi de taxes grevant les bâtisses ou les terrains à bâtir. Seule la ville de Huy perçoit 105 centimes additionnels sur les immeubles. Conséquemment, les communes rurales n'ont pas dû accorder de dégrèvement ou d'exonération, puisque la plus entière liberté préside à l'édification des maisons.

Les ouvriers trouvent donc les plus grandes facilités pour se construire une demeure dans cet arrondissement.

Les impositions au moyen desquelles les administrations communales de cette région créent les ressources dont elles ont besoin sont : les centimes additionnels frappant les trois bases de la contribution directe dont les premiers seuls atteignent les ouvriers.

Cinq ou six communes sont même dans une situation assez favorable pour pouvoir s'abstenir de percevoir des centimes additionnels. L'ouvrier propriétaire de sa demeure ne paie donc pas d'autres impositions que celles qui frappent le foncier. Il n'est pas possible d'évaluer mathématiquement la charge que cette imposition fait peser sur le loyer et l'habitation, vu que le nombre de centimes additionnels varie d'une commune à l'autre.

Ainsi à Ramelot, le contribuable paie 135 additionnels à la contribution fonçière, tandis qu'à Seilles ou à Saint-Severin, cette sorte d'imposition n'existe pas.

Depuis 9 années un grand nombre de maisons ouvrières ont été construites avec l'aide des sociétés pour favoriser la construction d'habitations ouvrières.

On peut en évaluer le nombre approximativement à 491, plus les maisons bâties à Ombret que l'on n'a pas eu le temps de dénombrer, plus enfin, un bon nombre de maisons construites au moyen de prêts particuliers, ainsi que cela se rencontre à Verlaine.

On signale deux ou trois communes où le terrain fait défaut pour les constructions ouvrières, comme à Flône et Nandrin. Les administrations communales pourraient remédier à cet inconvé-

nient, en faisant usage des facilités qu'offre l'article 14 de la loi du 9 août 1889.

Arrondissement de Verviers.

Taxes et impositions. — Il n'existe dans aucune commune de moins de 5,000 habitants des impositions grevant les terrains à bâtir, les constructions et les locations d'immeubles.

Dans une quinzaine de communes des taxes sont perçues sur la fortune présumée, mais ainsi que nous l'avons vu, on ne peut les appliquer aux ouvriers.

Dans trois communes, on perçoit des taxes sur le revenu cadastral des immeubles, ce sont : Lambermont, Lierneux et Petit-Rechain. Des centimes additionnels, aux trois bases des contributions directes, sont perçues dans toutes les communes.

Les règlements régissant la perception de ces impositions communales contiennent tous une disposition portant dégrèvement des habitations ouvrières.

Arrondissement de Marche.

Aucune commune n'a pris de dispositions en ce qui concerne les habitations à bon marché.

Ces habitations, ni les terrains à bâtir, ne sont frappés spécialement ni ne sont dégrevés ; ils sont soumis aux mêmes taxes que les autres immeubles, suivant le revenu cadastral.

Les dégrevements consentis par l'Etat en faveur des habitations ouvrières ne rencontrent guère de partisans dans les communes de cette région. On trouve que ces dégrèvements atteignent le budget communal et que ceux qui en sont l'objet jouissent de privilèges que beaucoup d'autres seraient en droit de revendiquer.

Arrondissement de Waremme.

Il semble qu'aucune commune de ce ressort n'a frappé de taxes les terrains à bâtir ou les constructions.

Les ressources locales sont créées au moyen de centimes additionnels frappant les trois bases de la contribution directe.

Des maisons ont été construites avec l'aide de deux sociétés de prêts constituées en vertu de la loi du 9 avril 1889.

Arrondissement de Bastogne.

Il n'existe pas dans les communes de cette région de taxes grevant les terrains à bâtir et les constructions.

Les ressources communales sont généralement créées au moyen de centimes additionnels aux trois bases de la contribution directe, deux communes seulement font usage de taxes sur la fortune présumée.

Les ouvriers bénéficient des dispositions légales.

Arrondissement de Neufchateau.

Dans un assez bon nombre de communes les ouvriers ont eu recours à la Société « la Maison ardennaise » pour se créer un logement.

Nulle part les terrains à bâtir, les constructions et locations d'immeubles ne sont frappés d'une taxe spéciale.

La situation est donc favorable.

La question des logements ouvriers n'a pas dans cet arrondissement l'importance qu'elle offre dans les grandes villes et les centres industriels, parce qu'un grand nombre d'ouvriers des campagnes possèdent quelques parcelles et souvent une maisonnette. Dans les villes de Saint-Hubert et de Bouillon la situation est favorable.

Arrondissement de Dinant.

Ici encore l'enquête révèle une situation favorable. Même dans les villes de : Ciney, Dinant, Rochefort, il n'existe pas de taxes grevant les terrains ou les constructions. Les ressources sont créées au moyen de centimes additionnels modérés.

A Dinant les ouvriers obtiennent l'abonnement au service d'eau alimentaire moyennant 5 francs l'an, alors que le prix minimum est de 20 francs l'an.

Arrondissement de Gand-Eecloo.

Nous avons fait connaître la situation dans la partie urbaine (ville de Gand). Quant à la partie rurale, on y trouve un état très favorable. Il n'y a pas de taxes communales grevant les constructions et l'on a bâti des maisons ouvrières dans un grand

nombre de localités, telles que: Baelegem, Bottelaere, Destelbergen, Desteldonck, Evergem, Gysenzeele, Heusden, Ledeberg, Lemberge, Meirelbeke, Melsen, Moortzeele, etc. etc. au total dans 26 communes.

Arrondissement d'Alost.

Il n'existe pas de taxe sur les bâtisses et les terrains. Deux communes seulement, sur 78, perçoivent une imposition sur le revenu cadastral, à partir d'un taux de revenu de 25 francs chez l'une, et de 200 francs chez l'autre ; les autres communes trouvent leurs ressources dans la perception de centimes additionnels aux trois bases de l'impôt direct.

La situation est donc favorable aux constructions ouvrières dans la partie rurale, et des sociétés, constituées dans les villes d'Alost et de Grammont, viennent en aide aux ouvriers.

Dix-neuf communes perçoivent une cotisation personnelle basée sur le revenu présumé des habitants mais les ouvriers *ne sont pas soumis à cette imposition.*

Arrondissement de Bruges-Ostende.

Une seule commune a assujetti les terrains à bâtir à une légère taxe. C'est celle de Middelkerke (localité balnéaire).

Une quinzaine de communes frappent de taxes variant de 15 à 25 centimes par mètre cube de maçonnerie les constructions nouvelles.

Exonérations. — Toutefois, dans toutes ces localités, le règlement-taxe prévoit l'exemption de ces impositions *en faveur des constructions destinées au logement des ouvriers*. La location d'immeubles n'est frappée nulle part.

Les ressources communales sont obtenues au moyen de centimes additionnels aux trois bases de la contribution directe.

Tous les règlements-taxes votés par les communes de cet arrondissement prévoient que l'imposition n'est pas due par les maisons tombant sous le régime établi par la loi du 9 août 1889.

La situation dans cet arrondissement est donc particulièrement favorable à l'acquisition de la propriété de sa demeure par l'ouvrier.

Arrondissement de Thielt-Roulers.

La construction des habitations ouvrières ne s'est développée qu'à Roulers et à Iseghem ; pourtant les administrations de ces deux villes ont grevé les *bâtisses de taxes spéciales*, mais elles ont exonéré les maisons ouvrières.

A Roulers, il y a de plus une imposition communale grevant la *location d'immeubles* :

a) Taxe de 4 % sur le *revenu cadastral* des bâtiments de plus de 150 francs de revenu.

b) Taxe de 5 % sur le *revenu cadastral* des maisons de moins de 150 francs de revenu cadastral.

Il existe aussi, dans cette ville, une *taxe sur le revenu* présumé, mais les ménages ouvriers *en sont exonérés*.

En résumé, le système d'imposition est favorable à l'acquisition de son logement par l'ouvrier.

Arrondissement d'Ypres.

Aucune taxe spéciale ne grève les bâtisses ou les terrains.

Arrondissement de Furnes-Dixmude.

Il n'existe pas d'impositions communales grevant les terrains à bâtir, les constructions et locations d'immeubles.

Arrondissement d'Audenarde.

Il n'existe pas d'impositions communales grevant les terrains à bâtir, les constructions et locations d'immeubles.

Les habitations ouvrières se sont beaucoup développées dans les communes de Neder-Eename, Eename, Nederbrakel, Elene, Huysse, Berchem, Ruyen, Amougies, Bevere, Leeuwerghem, Syngem, Edelaere ; deux communes seulement ont établi une taxe sur le *revenu cadastral* des propriétés foncières, ce sont Mullem et Syngem.

Arrondissement de Tongres.

Il n'existe pas de taxes frappant la bâtisse et les terrains.

Les ressources communales sont créées au moyen de centimes

additionnels frappant les 3 bases de la contribution directe ou plus particulièrement le revenu cadastral de l'impôt foncier.

Les centimes additionnels atteignent parfois 100 à 150 c.

Arrondissement de Hasselt-Maeseyck.

Aucun genre d'impôt communal ne grève les terrains à bâtir, ni les constructions ou locations d'immeubles.

Toutes les communes de ce ressort font usage de centimes additionnels sur les trois bases des contributions (foncier, personnel, droit de patente) et quelques-unes de la taxe personnelle, frappant la généralité des habitants.

Arrondissement de Turnhout.

Il y a environ neuf communes où l'on a bâti des maisons ouvrières, mais, pas plus que dans les autres, il n'y existe d'impositions qui grèvent spécialement les terrains à bâtir, les constructions et les locations d'immeubles.

Arrondissement de Malines.

Les administrations communales de ce ressort n'ont pas établi de taxes grevant les bâtisses ou les terrains.

Arrondissement de Louvain.

Il n'existe pas de taxes de bâtisse dans les communes rurales. Les ressources locales sont créées au moyen de centimes additionnels frappant les trois bases de la contribution directe et le revenu cadastral de l'impôt foncier.

Une commune perçoit, en outre, une taxe de 2 1/2 °/₀ sur le *revenu cadastral*.

Le règlement de cette taxe ne contient aucune clause destinée à favoriser la con truction d'habitations ouvrières en dégrevant les habitations occupées par des ménages ouvriers.

Neuf communes perçoivent une *taxe personnelle* d'après le *revenu présumé* des habitants.

Dans *cinq* localités, le règlement stipule *l'exemption* de la taxe en faveur des ouvriers occupant des habitations exemptées de la contribution personnelle au profit de l'Etat.

Dans une commune la taxe ne frappe que les personnes qui vivent dans une certaine aisance.

Reste donc trois communes où l'ouvrier n'est pas exonéré de ce chef.

ARRONDISSEMENT DE MONS.

Trois communes où la question des habitations ouvrières a de l'importance, possèdent *une taxe sur le revenu cadastral,* mais elle ne constitue qu'une part minime de leurs revenus. Ce sont Cuesmes (fr. 3672-52 c.), Dour (fr. 9289-19 c.) et Ghlin (fr. 3047-77).

D'ordinaire les règlements de taxes contiennent des dispositions dont le but est de dégrever les habitations occupées par des ménages ouvriers. Quant aux impositions elles consistent ordinairement en centimes additionnels aux trois bases de l'impôt direct.

ARRONDISSEMENT D'ATH.

Aucune taxe communale spéciale ne grève dans les communes de ce ressort *les constructions,* les terrains à bâtir ou location des immeubles.

Vingt-six communes font usage de taxes locales établies sur le *revenu présumé ;* trois d'entre-elles perçoivent une taxe sur le *revenu cadastral* des propriétés bâties et non bâties.

Dans toutes les communes, les ressources sont principalement créées au moyen de centimes additionnels frappant les trois bases de la contribution directe.

En ce qui concerne les taxes sur le *revenu présumé,* il est à noter que suivant la jurisprudence établie, les ouvriers occupant des habitations exemptées de la contribution personnelle au profit de l'Etat, ne peuvent être frappés *à raison de leur salaire ou de la valeur locative de leurs habitations.*

L'arrondissement d'Ath étant exclusivement agricole, et la population y demeurant stationnaire, la question des habitations ouvrières n'a guère préoccupé jusqu'ici les autorités.

Mais, l'initiative privée s'est manifestée, par la création de trois sociétés, dont l'activité mérite d'être signalée :

« *La Maison ouvrière* », société anonyme d'habitations ouvrières, a consenti à ce jour *343 prêts* en vue de construire des maisons ouvrières dans les communes de l'arrondissement.

« *Propriétaire qui veut* », société anonyme ayant pour objet exclusif de faire des prêts en vue de construire ou d'acheter des habitations ouvrières a consenti, de 1901 au 31 décembre 1904, *162 prêts*.

Enfin, *A chacun son toit* enregistre, de 1901 au 31 décembre 1904, 17 maisons construites à son intervention.

Arrondissement de Thuin.

Il n'existe pas de taxes de bâtisse dans les communes de cette région.

Le mode d'impositions, presqu'exclusivement employé par les administrations, est celui des centimes additionnels frappant les trois bases de la contribution directe. Ce nombre est très variable.

Cet arrondissement est particulièrement favorisé ; 25 communes sur 83 ne prélèvent que 7 centimes obligatoires, et parmi celle-ci, il en est deux, qui rendent aux habitants le montant du produit de cette taxe.

Trois administrations communales ont établi une *taxe sur le revenu cadastral* de l'impôt foncier : Haulchin, Leugnies et Thuin.

Aucune commune n'a introduit dans ses règlements de clauses d'exonération.

Il existe six sociétés de construction et de prêts qui facilitent à tous les ouvriers de l'arrondissement l'acquisition d'une demeure.

Arrondissement de Soignies.

Deux communes seulement ont établi des taxes sur les constructions : *La Louvière*, où l'on trouve des taxes sur les *façades* et les trottoirs pavés ou non pavés et *Strépy*, qui a établi des taxes sur la construction d'immeubles dans les rues ouvertes aux frais de la commune, à charge des propriétaires qui exigent paiement de l'emprise faites à leurs propriétés.

Il n'existe dans les règlements communaux aucune clause créant un privilège en faveur des constructions ouvrières.

Toutes les communes perçoivent des centimes additionnels au principal des contributions directes. Trois d'entre-elles perçoivent de plus une taxe sur le revenu cadastral des propriétés foncières, ce sont : Ecaussines-d'Enghien, Ollignies, et la ville de Soignies.

Enfin, deux communes perçoivent une cotisation personnelle.

ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI.

Les taxes communales, grevant les constructions et les terrains à bâtir ne se rencontrent qu'exceptionnellement.

A Chapelle-lez-Herlaimont on paie 2 francs par mètre courant de façade.

A Charleroi on ne rencontre pas de taxes de bâtisses, mais bien les taxes de remboursement usitées dans les villes : *les taxes de pavage* et d'égouttage sont établis proportionnellement, au coût des travaux et développement de la propriété

La taxe imposable ne peut dépasser 65 francs par mètre courant. Les propriétés non bâties sont exonérées de moitié.

Point important, ces taxes ne sont pas perçues dans les voies de communications du faubourg (donc la région favorable à nos constructions) qui sont pavées et égouttées avec le concours financier de l'Etat et de la Province.

Le taxe de trottoir est égale au coût du travail augmenté de 10 %.

Une *taxe de plus-value*, calculée sur la valeur de la moitié de l'assiette de la rue ou de l'emprise décrétée, ou faite vis-à-vis de la construction, pour l'élargissement de la rue, lorsqu'elle a été ouverte ou élargie aux frais de la ville.

L'imposition la plus onéreuse pour les propriétés bâties est celle de fr. 0-90 c. additionnels à *l'impôt foncier* et à la contribution personnelle perçue par la ville de Charleroi.

A MONCEAU-SUR-SAMBRE on paie une *taxe bâtisse*, calculée à raison du 35 francs par mètre courant de façade, dans les rues de 12 mètres de largeur.

Taxe « *cotisation personnelle* » sur *le revenu présumé* de chaque famille : pareille taxe existe à *Arquennes* au total de 1500 francs.

A CHATELET on perçoit de ce chef une taxe annuelle de 12000 francs.

Ne percevant que des centimes additionnels au foncier, cette administration accorde la même protection et les mêmes avantages que l'Etat en faveur des habitations ouvrières.

A MANAGE il existe également *une taxe d'après le revenu présumé* (en plus des centimes additionnels aux trois bases). Les ouvriers, occupant des habitations exemptées de contribution

personnelle, ne sont pas atteints en raison de leur salaire ou de la valeur locative de ces habitations, ni des portes et fenêtres, ou du mobilier.

A MARCINELLE, le Conseil communal a décidé récemment de prélever une taxe locale sur le revenu présumé ; cette taxe est soumise à l'approbation de l'autorité supérieure ; en tous cas, elle ne sera appliquée qu'aux valeurs locatives supérieures à 300 francs.

A TRAZEGNIES, il existe une taxe sur la fortune et le revenu présumé, mais les ouvriers n'y sont pas soumis.

A WANGENIES, chaque chef de famille est imposé pour le revenu présumé.

Revenu cadastral.— Il existe à *Dampremy* une taxe à 3 degrés sur les habitations, pour couvrir les dépenses relatives à l'éclairage public, établie d'après le revenu cadastral des propriétés bâties. Revenu de 75 francs : 1 franc ; revenu de 76 à 150 francs : 2 francs ; revenu de plus de 150 francs : 3 francs.

A ROSELIES, on perçoit une taxe de 4 °/ₒ sur le *revenu cadastral.*

Une seule commune impose les terrains et les *habitations ouvrières*, c'est la commune de *Wayaux* qui perçoit fr. 0-85 c. additionnels sur les immeubles de cette nature et fr. 0-75 c. au profit de la contribution personnelle quand le revenu cadastral des habitations ouvrières dépasse 72 francs (revenu cadastral prévu pour les communes de moins de trois mille âmes).

Dans la généralité des communes de cet arrondissement, les ressources sont créées au moyen de centimes additionnels, aux trois bases de la contribution directe; mais souvent seulement au foncier et à la personnelle.

Le maximum des centimes additionnels (foncier et personnelle) est atteint à Jumet : 100 cent.

Arrondissement de Namur.

La construction des habitations ouvrières prend peu d'extension dans cet arrondissement ; pourtant les constructions et les terrains à bâtir n'y sont pas grevés de taxes. A *Andenne,* seulement, les constructions d'une valeur de moins de 4000 francs, terrain compris, sont assujetties à une taxe communale une fois payée

(basée suivant le cube de maçonnerie et la hauteur). Cette taxe varie de 35 à 40 francs *en ce qui concerne les habitations ouvrières.*

Le règlement de cette ville, relatif à la taxe sur les constructions, *exonère* les habitations d'un prix inférieur à 4000 francs terrain compris.

A BOVESSE, toutes les terres sont frappées d'une taxe communale de fr. 2-50 l'hectare.

Les ressources communales sont obtenues au moyen de centimes additionnels aux trois bases de la contribution directe et exceptionnellement au foncier et au personnel ou au foncier seulement.

A DAUSSOULX il existe une taxe sur le revenu présumé (180 francs) à Florée également (700 francs).

Arrondissement de Saint-Nicolas et de Termonde.

Une seule commune de cet arrondissemant *a imposé* les constructions, c'est la ville de *St-Nicolas*. Les nouvelles constructions y sont soumises à une taxe de 50 % du revenu cadastral.

D'autre part les bâtiments non cadastrés sont soumis à une imposition de 4 %.

Quant aux impositions communales :

Douze communes ont établi une cotisation personnelle.

Toutes se procurent leurs ressources financières au moyen de centimes additionnels sur le foncier, la personnelle et la patente.

Quelques-unes ont établi *une taxe sur le revenu cadastral*, ce sont :

Waesmunster 1 %, Westrem 2 %, Wetteren 2 1/2 %, Vracene 2 %, Zwyndrecht 1 %, Cherscamp 1 1/2 %, St-Gilles (Termonde) 2 %, Cruybeke 1 %, Elversele 1 %, Exaerde 2 %, Lokeren 3 % et Saint-Nicolas 2 % sur le revenu cadastral des propriétés *bâties*.

En dehors des avantages prévus par la loi de 1889, aucune commune de ce ressort, n'a introduit dans ses règlements de taxes, des clauses destinées à favoriser la construction d'habitations ouvrières, en dégrevant les habitations occupées par des ménages ouvriers.

ARRONDISSEMENT DE BRUXELLES.

Sur les cent communes non émancipées que comporte l'arrondissement de Bruxelles (123 villes et communes) il y en a environ une dizaine où il existe des *taxes de bâtisse.*

Remarquons que ces communes confinent, pour la plupart, aux faubourgs de la capitale, et que les services publics et les frais de l'administration, y sont plus onéreux que dans la région rurale proprement dite. Il est donc équitable que ceux qui sont la cause de l'augmentation des dépenses communales concourent dans une certaine limite à y subvenir. On constatera toutefois que les charges qui grèvent terrains et bâtisses y sont le plus souvent modérées.

WOLUWE-SAINT-PIERRE, que traverse la belle avenue de Tervueren et qui confine à Etterbeck et à Schaerbeck, a une *taxe de bâtisse* par mètre cube que mesure la construction. Il y a trois classes :

On paie fr. 0,60 dans les rues de 1re classe ;
» 0,20 » 2e » ;
» 0.10 » 3e » ;

Taxe de pavage de 9 fr. 50 par mètre carré de pavés n° 4 ;
8 fr. 50 » » 5 ;
7 fr. 50 » » 6 ;

Exigible dans toutes les rues pour une largeur de pavage maximum de 6 mètres, trottoirs non compris.

Taxe extraordinaire de bâtisse calculée sur la moitié de l'emprise faite pour établir la rue devant les terrains où se trouvent les constructions :

20 francs par mètre carrés dans les voies de 12 mètres ;
15 » » » de moins de 12 mèt.

On évite ainsi de faire peser sur la généralité des citoyens une charge dont les riverains retirent le principal profit.

Evere confine à Schaerbeek. La *taxe de bâtisse* pour toutes les maisons dépourvues d'étages est fixée à fr. 0,65 par mètre carré ; pour celles à un étage, on paie fr. 0,40 par mètre carré du rez-de-chaussée et de chaque étage ; pour celles de 2 ou plus d'étages, on paie fr. 0,30 par mètre carré de surface d'étage ; pour cuisine de cave, fr. 0,40 par mètre carré ; pour toute autre construction, fr. 0,25 par mètre carré.

Taxe de pavage. — Il est payé 5 francs par mètre carré de la moitié de la chaussée pour les pavages exécutés par la commune le long des bâtisses.

STROMBEEK-BEVER. — *Taxe extraordinaire sur les bâtisses :* 10 francs par mètre carré de la surface calculée entre l'axe du chemin et la façade.

Taxe sur les égouts : 30 francs par mètre courant d'habitation ou de bâtiment :

Taxe de construction ou de reconstruction : 5 francs par mètre courant de façade lorsqu'elle ne dépasse pas 7 mètres ; lorsqu'elle dépasse cette hauteur, on paie 7 fr. 50 c. par mètre courant.

BERCHEM-SAINTE-AGATHE. — *Taxe de bâtisse :*

a) fr. 0,05 par mètre cube de capacité pour toute construction.
b) fr. 2,50 pour une modification.
c) fr. 1,00 par mètre courant de mur de clôture.

AUDERGHEM. — *Taxe sur les bâtisses :* Par mètre cube d'air on paie :

fr. 0,60 dans les rues de 20 m. de large ;
fr. 0,35 » 12 m. » ;
fr. 0,25 » 8 m. » ;
fr. 0,15 dans les autres rues.

Taxe de pavage de 7 francs par mètre carré — non appliquée encore.

Taxe d'égout, de 5 francs par mètre courant de façade.

Lorsque pour des constructions ouvrières, dans des rues écartées, on demande la réduction des taxes à payer, le Conseil communal l'accorde.

Pour être à l'abri de la critique, cet acte de bienveillance devrait faire l'objet de disposition réglementaire.

BUYSINGHEN. — Cette commune qui se développe beaucoup tend à devenir un faubourg de la ville de Hal. La *taxe de bâtisse* y est de 5 francs par mètre courant de façade et il y existe une *taxe* de 4 °/₀ *sur le revenu cadastral*

HUYSINGHEN. — Il existe une *taxe de bâtisse*, mais les ouvriers exemptés par la loi du 9 août 1889, en sont exonérés, ils sont exemptés également de la taxe personnelle d'après le revenu.

LEMBECQ. — *La taxe de bâtisse* atteint les constructions jusqu'à 25 mètres des chemins. On paie 3 francs par mètre courant de façade ; pour les constructions le long des routes non pavées on paie fr. 1-50. Un bâtiment construit à n'importe quelle distance paie une taxe de 8 francs.

Sont *exemptés de ces taxes*, les ouvriers qui, n'étant pas propriétaires d'immeubles autres que celui qu'ils cultivent, d'un revenu cadastral n'excédant par 95 francs, jouissent de l'exemption prévenue par la loi du 20 juin 1867 ([1]).

Mais la taxe deviendrait applicable si, endéans les 5 ans, l'habitation perdait sa qualité.

WOLUWE-SAINT-ETIENNE — La taxe de bâtisse est calculée d'après la longueur de la façade et la longueur du pavage.

NEDER-OVER-HEEMBEEK. — La taxe de bâtisse est de fr. 0,10 c. par mètre cube.

A SAVENTHEM, il y a une taxe de bâtisse dont on ne nous a pas fait connaitre l'importance.

DROOGENBOSCH. — *La taxe de bâtisse* est de 2 francs le mètre courant mais une nouvelle taxe de bâtisse de fr. 0,15 c. le mètre cube est soumise à approbation.

DILBEEK. — La taxe de bâtisse est de fr. 0,05 c. par mètre cube pour toutes les constructions.

Les taxes communales qui dans nos communes suburbaines grèvent terrains et bâtisses ne sont donc pas de nature à entraver la construction des maisons ouvrières.

Il est intéressant de remarquer que toutes, sauf une, sont reliées à la capitale par des chemins de fer vicinaux ou des tramways, et parfois même, par deux de ces moyens de transport et de locomotion à bon marché.

Quelques rares communes ont établi une ***imposition sur le revenu cadastral des propriétés foncières.*** Ce sont :

([1]) *Loi du 20 juin 1867 art 2.*

« Aucune taxe provinciale ou communale ne pourra être établie sur le revenu des habitations dont il s'agit (destinées aux classes ouvrières) aussi longtemps qu'elles seront exemptées de l'impôt fonçier, en vertu de la loi du 28 mars 1828 ».



Bellinghen 2 %o, Ruysbroeck 4 %o, Neder-Ockerzeel 2 %o, Itterbeek 6 %o. Cette imposition vise plutôt la propriété agricole.

Dans toutes les autres communes rurales de l'arrondissent de Bruxelles, les terrains à bâtir et les constructions ne sont grevées ni de taxes ni d'impositions spéciales.

HABITATIONS COLLECTIVES

En recherchant dans quelle mesure les diverses impositions influent en Belgique sur le loyer des habitations, nous avons envisagé surtout la maison bâtie à l'usage d'un ménage, mais nous n'ignorons pas l'utilité qu'il y aurait à étudier dans quelle mesure les impositions grèvent le loyer des *habitations collectives*, nécessaires à ceux que les obligations de leur profession ,ou d'autres considérations, retiennent au centre des grandes agglomérations urbaines.

La construction de ce genre d'habitations a été favorisée par *la loi du 11 avril 1895* qui accorde l'exemption à ceux dont les habitations ne dépassent pas une valeur locative déterminée, et dont le maximum pour les villes de plus de 75 mille âmes est de fr. 84,50 pour l'exonération totale de l'impôt, 106 francs pour l'exemption partielle.

Le développement que nous avons donné à notre étude ne nous permet pas d'en dire davantage sur ce point.

RÉGIME DE L'HABITATION A BON MARCHÉ

De l'examen de notre enquête, nous pensons pouvoir déduire que notre système d'impôts ne constitue pas une entrave à l'acquisition de la maison ouvrière, mais qu'il y aurait lieu d'établir un régime plus équitable en faveur des citoyens les moins favorisés de la fortune. A côté des ouvriers, il y a les petits cultivateurs, parmi lesquels, plus souvent que parmi les premiers, on trouve de la misère ; il y a aussi les petits détaillants, les artisans, les petits employés, qui sont dignes de la sollicitude des pouvoirs publics.

Cette situation n'a pas été perdue de vue, et, dans la séance du 12 février 1903, Monsieur le Ministre des Finances, Comte de Smet de Naeyer, a déposé un *projet de loi*, ayant pour objet d'étendre plus uniformément les faveurs déjà accordées et de faire disparaitre les difficultés qui surgissent constamment, quant à la qualité

de l'acquéreur d'un immeuble à bon marché ou quant à la nature de celui-ci.

La disposition « qu'il renferme relativement à l'acquisition des petites propriétés, transforme, fusionne et étend, au profit de tous les citoyens sans distinction, les régimes de faveur fiscales créées successivement, pour les habitations ouvrières, par la loi du 9 avril 1889 et pour les petites propriétés rurales par la loi du 21 mai 1897. »

Le régime de faveur s'appliquerait alors « à toute acquisition faite par des particuliers, lorsque la valeur vénale en pleine propriété de l'immeuble acquis, jointe éventuellement à la valeur d'immeubles déjà possédés en propriété ou en usufruit par l'acquéreur, son conjoint ou ses co-acquéreurs, ne dépasse pas dix mille francs ». Il s'appliquerait aussi à tous emprunts et ouvertures de crédit souscrits par les particuliers, soit en vue de semblable acquisition, soit en vue de l'érection d'une construction, pourvu, dans ces derniers cas, qu'il ne dépasse pas dix mille francs ». [1]

Bruxelles, le 10 juin 1905.

BARON DE ROYER DE DOUR.

---

(1) Rapport fait à la Chambre des Représentants au nom de la Commission, par M. Tibbaut, séance du 24 février 1904, p. 24.



TABLE DES MATIÈRES

IIme QUESTION

Exposé critique des diverses impositions (impôt foncier, droits de mutation, taxes régionales et communales) qui ont une influence sur le loyer des habitations.

Note présentée par M. A. N. Kiaer, directeur de la Statistique de Norwège, Christiania.

En Norwège, la seule charge que le système des impôts fait peser sur le loyer des habitations consiste dans l'impôt sur la propriété foncière bâtie ou non bâtie.

Cet impôt était en 1904 à Christiania de 5.85 par 1,000 couronnes de l'évaluation officielle des propriétés, à Bergen de 8 couronnes, à Trondhjem de 7.02 couronnes et en deux autres villes d'une certaine importance de 5 couronnes. A la campagne, il n'existe pas d'impôt jouant un rôle sur le loyer.

A cet impôt on pourrait ajouter le droit pour la distribution des eaux, qui s'élevait à Christiania à 1.15 couronnes par une valeur de mille couronnes, à Bergen à 1.50, à Trondhjem à 1.10, et en deux autres villes à 1.70 et 2.15 couronnes. Ce droit peut toutefois être considéré comme une rétribution à la commune, celle-ci s'étant chargée de fournir l'eau aux habitants.

IIme QUESTION

Exposé critique des diverses impositions (impôt foncier, droits de mutation, taxes régionales et communales) qui ont une influence sur le loyer des habitations.

Gebäudesteuern und Mieten in Oesterreich.

Rapport présenté par M. Julius Bunzel, à Graz (Autriche).

Die österreichische Gebäudesteuergesetzgebung ist seit jeher — namentlich von den Theoretikern — sehr günstig beurteilt worden. Wohl mit Recht. Denn wenn man von der enormen Höhe der Steuersätze, die sie feststellt, absieht, kann sie auch tatsächlich in mehrfacher Hinsicht als mustergiltig bezeichnet werden.

Sie unterscheidet zunächst zwei Arten von Steuern : die Hauszinssteuer und die Hausklassensteuer. Der Hauszinssteuer unterliegen :

1) alle Gebäude, die in den im Gesetze namentlich angeführten Orten gelegen sind ;

2) alle Gebäude, die in Gemeinden liegen, in denen sämtliche Gebäude, oder wenigstens die Hälfte derselben und ausserdem die Hälfte der Wohnbestandteile, einen Zinsertrag durch Vermietung abwerfen und

3) mit einer unwesentlichen Ausnahme — alle jene ausserhalb dieser Orte gelegenen Gebäude, die ganz oder teilweise durch Vermietung benützt werden.

Der Hausklassensteuer dagegen unterliegen alle anderen — nicht hauszinssteuerpflichtigen — Wohngebäude, soweit sie nicht etwa als Kirchen, Staatsgebäude, Militärkasernen, Spitäler oder dergl. volle Steuerfreiheit geniessen (1). Diese Hausklassensteuer wird somit nur von unvermieteten Gebäuden erhoben. Sie kommt daher für diese Studie weiter nicht in Betracht, da ja hier die Gebäudesteuern eben lediglich vom Stand punkte ihres Einflusses auf die Mieten beleuchtet werden sollen.

---

(1) Im Jahre 1902 unterlagen von der Gesamtzahl der in Oesterreich vorhanden gewesenen 3,478,515 Häuser — wie Dr. Chudaczek in dem die Reform der Gebäudesteuer behandelnden Referate der Reichenberger Handelskammer berichtet — 2,874,679 der Hausklassensteuer.



Die Hauszinssteuer aber beträgt in Wien und Umgebung, sowie in den Städten Linz-Urfahr, Salzburg, Innsbruck, Graz, Klagenfurt, Laibach, Triest, (1) Görz, Zara, Prag, Brünn, Olmütz, Troppau, Lemberg, Krakau und Czernowitz und in den Badeorten Teplitz-Schönau, Karlsbad, Marienbad und Franzensbad 26 2/3 % des nach Abzug der Amortisations- und Erhaltungskosten ermittelten steuerbaren reinen Zinsertrages ; in den Ortschaften Tirols und Vorarlbergs (ausser Innsbruck) 15 %, in allen übrigen Ortschaften des Reiches 20 % des auf gleiche Weise ermittelten reinen Zinsertrages. Der Abzug für Erhaltungs- und Amortisationskosten wird in den namentlich angeführten Städten und Orten (ausser Zara und Czernowitz) mit 15, in allen übrigen Ortschaften mit 30 % vom Bruttozinse (2) berechnet. Die staatliche Hauszinssteuer beträgt somit in den namentlich angeführten Städten (ausser Zara und Czernowitz) 22 2/3, in Zara und Czernowitz 18 2/3, in den Ortschaften Tirols und Voralbergs (ausser Inssbruck) 10 1/2 und in allen übrigen Ortschaften des Reiches 14 % des Bruttozinsertrages, wobei von jenen Häusern oder jenen Wohnbestandteilen eines Hauses, die der Eigentümer selbst bewohnt, der Zinsertrag durch Vergleichung mit anderen, ihnen ähnlichen, bestimmt wird.

Zu der staatlichen Hauszinssteuer kommen nun in den einzelnen Orten vielfach noch Landes- Bezirks- oder Gemeindezuschläge, sowie Gemeindeumlagen auf den Mietzins — sogenannte Zinskreuzer — in verschiedener Höhe.

So betrugen z. B. im Jahre 1902 :

In	Die Zuschläge zur Staatssteuer	Die Gemeindeumlagen in % auf den Mietzins	Die gesamte Steuerbelastung des Bruttozinsertrages daber
Wien	50 %	8.35 %	39.52
Linz	91 %	2.7 % (3)	43.92 (4)

(1) In Triest wird allerdings — infolge spezieller Begünstigung — nur 80 % der Staatssteuer auch tatsächlich eingezahlt. Überdies wird in allen Orten des Reiches ein 12 1/2 % iger Nachlass gewährt.

(2) Ausser dem Zinse dürfen die Hauseigentümer allerdings von den Mietern noch folgende Extrabeiträge einheben, ohne dass diese in den Mietzins eingerechnet werden müssten : die Zinskreuzer, den Wasserzins, die Kosten der Hausbeleuchtung, die Kosten des Aufspritzens deröffentlichen Gassen und Strassen, das beim Beziehen von der Partei eingehobene Ausputzgeld, jene Stiegenreinigungskosten, die dem Hausbesoger von den Mietern zu zahlen sind und ähnliches.

(3) Bei einem Jahresmietzinse von 160-200 K. 2 %, von 201-320 K. 4 %, von 321-400 K. 6 % über 400 K. 7 %.

(4) Unter Rücksichtnahme auf die Zahl der in den verschiedenen Zinskategorienvorhandenen Mietobjekte wurde der durchschnittliche Zinskreuzer mit 3.46 % angenomen.

In	Die Zuschläge zur Staatssteuer	Die Gemeindeumlagen in % auf den Mietzins	Die gesamte Steuerbelastung des Brutozinsertrages daher
Graz	68 %	8 %	43.45
Triest	21 %	3 %	23.06
Reichenberg	100 %	5 %	31.26
Brünn	72 %	7 %	43.14
Krakau	71 %	6 1/2 %	42.42

Die Steuerbelastung ist — wie ersichtlich — in jeder der angeführten Städte verschieden hoch. Es liegt somit der Gedanke nahe, zu untersuchen, ob die Verschiedenheiten der Höhe des Steuersatzes vielleicht den Schwankungen der Höhe der in den einzelnen Städten für einen Wohnungsbestandteil entfallenden Zinse entsprechen. Gleichzeitig sollen auch die für die Höhe des Mietzinses angeblich vor allem in Betracht kommenden Momente: die Zahl der Einwohner und die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungsbestandteile zur Vergleichung herangezogen werden. Aus Zweckmässigkeitsgründen werden ferner die Städte nach der durchschnittlichen Mietzinshöhe geordnet.

Es betrugen also im Jahre 1900:

In	Der Zins für einen Wohnungsbestandteil K.	Die Steuerbelastung in %. (1).	Die Einwohnerzahl.	Die Zal der auf je 100 Einw. entfallenden Wohnungsbestandteile
Wien	159	42.35	1.674.957	22.3
Brünn	126	45.97	109.346	20.9
Graz	122	46.28	138.080	24
Krakau	118 (2)	45.25	91.323	18
Triest	107	25,89	170.070	21
Linz	99	46.74	71.604	23.7
Reichenberg	82	33	47,044	39.5

Nach dieser Tabelle hat es nun sicherlich nicht den Anschein, als ob die Steuerbelastung einen beträchtlichen Einfluss auf die Höhe des Wohnnngszinses hätte. Es scheint vielmehr als würde die Einwohnerzahl in einem gewissen Verhältnisse zu der Höhe des Mietzinses stehen, da in den grösseren Städten — nach der Tabelle — die Mietzinse tatsächlich höhere sind, als in den kleineren. Doch scheint sich bei der Preisbildung auf dem Wohnungsmarkte immerhin auch die Höhe der Steuerbelastung

(1) Die Ziffern gelten für das Jahr 1902, doch dürften sich gegen das Jahr 1900 keine wesentlichen Differenzen ergeben haben.

(2) Diese Angabe der Mietzinshöhe gilt als zu niedrig.

geltend zu machen. Der verhältnismässig geringe Zins in Triest lässt sich, beispielsweisse, wohl nur aus dem dortigen niedrigen Steuersatze erklären. In welcher Richtung jedoch die Mietpreise durch die Höhe der Steuern beeinflust werden, dürfte sich erst auf Grund einer kurzen, vielleicht ein-wenig theoretisch anmutenden, Untersuchung feststellen lassen.

Auf dem Wohnungsmarkte stehen sich Mieter und Vermieter als Kontrahenten gegenüber. Der Mieter sucht für jenen Betrag, den er für die Wohnung auszugeben in der Lage ist, eine ihm nach Lage, Grösse und Beschaffenheit möglichst passend erscheinende Wohnung zu mieten, während der Vermieter bestrebt ist, aus seinen Wohnungen ein möglichst hohes Erträgnis zu erzielen. Kurz gesagt: der Mieter sucht für einen bestimten Preis ein möglichst passendes Mietobjekt, der Vermieter für seine Mietobjekte einen möglichst hohen Preis.

Wird nun eine neue Steuer auf das Gebäude gelegt oder eine bestehende erhöht, so wird zunächst das Erträgnis des Hauseigentümers geschmälert. Er wird daher versuchen den Steuerbetrag von den Mietern hereinzubringen :. die Steuer abzuwälzen. Zu diesem Behufe muss er jedoch — wenn es sich nicht um « Zinskreuzer » handelt, die wie bereits in einer Anmerkung erwähnt wurde, vom Mieter eingehoben werden dürfen, ohne dass sie in die Zinsfassion eingesetzt und wieder mitversteuert werden müssten — die Mieten um mehr erhöhen, als die Steuerhöhung beträgt, da ja von dem gesteigerten Mietzinse wieder Steuern entrichtet werden müssen. Betrug z. B. der Mietzins 200 K. und die Steuer 40 % so blieb dem Hausbesitzer ein Betrag von 120 K. Wird nun der Steuersartz auf 50 % erhöht, so bliebe nur mehr ein Betrag von 100 K. übrig, und wenn die Miete lediglich um die 20 K. welche die Steuer ausmacht, gesteigert wurde, nur ein Betrag von 110 K. Will der Hauseigentümer daher wieder sein altes Erträgnis von 120 K. erzielen, so muss er die Miete auf 240 K. — also um 40 K. — einen doppelt so hohen Betrag als die Steuererhöhung ausmachte, steigern.

Diese Steigerung wird er jedoch nur bei jenen Wohnungskategorien durchsetzen können, bei denen die Nachfrage das Angebot übersteigt, oder ihm wenigstens gleichkommt. Bei welchen Wohnungskategorien das in Oesterreich der Fall ist, lässt sich aber leider nicht genau feststellen, da es an einer eingehenderen Statistik des Wohnungsmarktes fehlt und auch die wenigen vorhandenen Wohnungsnachweise eine verlässliche Antwort auf

die Frage nicht zu geben vermögen (1). Immerhin zeigt die Statistik der leerstehenden Wohnungen, dass es in den grösseren Städten Oesterreichs im Allgemeinen an *billigeren* Wohnungen fehlt.

Es betrug nämlich im Jahre 1900 die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Prozenten :

	In Wien	Linz-Urfahr	Graz	Triest	Reichenberg	Brünn	In allen Städten in denen eine Aufnahme stattfand (2).
Bei einem Zinse 100-500 K. (3)	0.87	0.74	1.42	1.41	1.92	1.49	1.05
Bei einem Zinse über 500 K.	1.31	1.61	1.24	1.44	3.34	0.92	1.82

Ausser in Graz — der Pensionistenstadt Oesterreichs — und dem reichen Brünn war demnach der Prozensatz der leerstehenden Wohnungen in den billigeren Kategorien höher als in den teüeren, wobei zü erwähnen ist, dass bei den die einzelnen Städte betreffenden Zahlen nicht nur die für Wohnzwecke, sondern auch die für Wohn- und Geschäftszwecke benützten Mieteinheiten — bei denen Leerstehungen verhältnismässig weit seltener vorkommen — berücksichtigt worden zu sein scheinen (4). Die alle Städte, in denen eine Aufname stattfand, betreffenden Zalen beziehen sich lediglich auf die, nur für Wohnzwecke benützten Mieteinheiten und hier zeigt sich auch, dass von 100 Wohnungen mit einem Mietzins von 100-500 K. 1.05, von 100 Wohnungen mit einem Mietzinse über 500 K. dagegen 1.82 leerstanden. Demmach hatte also an billigeren Wohnungen ein verhältnismässig noch grösserer Mangel geherrscht, als an teueren, was umso

(1) Der verhältnismässig noch am besten organisierte Grazer Wohnungsnachweis bezieht sich lediglich auf Wohnungen mit einem Mietzinse bis zu 500 K. und bietet — da ein Zwang zur Anmeldung der leerstehenden Wohnungen, wie er z. B. in Stuttgart besteht, nicht statuirt ist — auch bezüglich dieser Wohnungskategorien kein genanes Bild der Marktlage. Vgl. den « Vorschlag betreffend die Errichtung eines gemeinnützigen Wohnungsnachweises in Graz » von Dr. Julius Bunzel in den Grazer « Blättern für das Armenwezen » V. Jahrg. (1900/01) Heft 4 S. 98 ff.

(2) Wohnungen mit einer Zinshöhe bis zu 100 K. wurden — aus methodologischen Grunden — nicht in Betracht gezogen. Ihre Zahl in den einzelnen Städten war nämlich eine verschwindend geringe. Sie betrug z. B. in Wien 59, Graz 35 und in Brünn 10.

(3) Ausser in den angeführten Orten noch in Florisdorf, Pilsen und in Krakau-Podgorze.

(4) Die Zahlen sind ebenso wie die anderen in dieser Studie enthaltenen Angaben, die auf die Wohnungsverhältnisse Bezug haben, der Oesterreichischen Statistik Band 65 Heft 1 entnommen.



mehr in Betracht kommt, als ja schliesslich auch die letzteren keineswegs in übergrosser Anzahl zu Gebote standen. Denn die Lage des Wohnungsmarktes gilt doch im allgemeinen erst dann als eine günstige, wenn wenigstens 3 % der Wohnungen leerstehen.

Es scheint somit in den österreichischen Städten auf dem Wohnungsmarkte überhaupt — insbesonders jedoch bei den billigeren Wohnungskategorien — die Nachfrage verhältnismässig stärker gewesen zu sein, als das Angebot, so dass den Hausbesitzern die Ueberwälzung einer etwaigen Steuererhöhung durch Steigerung der Mieten in der Regel — und zwar insbesonders bei den billigeren Wohnungen — möglich sein dürfte (1).

Wie eine solche Ueberwälzung aber wirken muss, kann nach dem Vorhergesagten wohl kaum zweifelhaft sein. Wenn der Mieter die neue Last nicht zu tragen vermag, wird er sich eben mit einer ihm weniger zusagenden Wohnung begnügen müssen. Und da er aus gesellschaftlichen, geschäftlichen oder beruflichen Gründen, oder mit Rücksicht auf die Lage des Arbeitsortes gewöhnlich an eine bestimmte Gegend gebunden ist, wird er zunächst auf gewisse Bequemlichkeiten oder hygienische Vorzüge verzichten müssen : in teueren Wohnungen auf elektrische Beleuchtung, Gasbeleuchtung, Badezimmer und dergl., in billigeren auch auf Trink- und Nutzwasserleitung und selbst auf einen innerhalb des Lokales gelegenen Abort. Denn es hatten z. B. einen Abort ausserhalb des Locales von je 100 Wohnungen :

in	Bei einem Mietzinse von Kronen.					
	bis 200	bis 500	bis 800	bis 1200	bis 2000	über 2000
Wien	84.1	84.5	60.5	37	28.4	20.7
Linz-Urfähr	89.4	83.8	49.4	35.5	36.1	34.3
Graz	92.6	77.4	37.7	24.9	21.6	30.3
Triest u. Vororte	83.5	50.5	19.1	10.4	11.6	11.3
Brünn	94.3	87.7	60.9	39.5	25	38.4

(1) Diese Erhöhung der Mieten hat indess selbstredend keineswegs ein Steigen der Bautätigkeit und somit eine Vermehrung des Angebotes und späteres Sinken der Mieten zufolge, da ja trotz der Mietsteigerung das Erträgenis der Hausbesitzer nicht wächst.

und es hatten eine Trinkwasserleitung : von 100 Wohnungen

in	Bei einem Mietzinse von Kronen					
	bis 200	bis 500	bis 800	bis 1200	bis 2000	über 2000
Wien	4.2	4.8	15.4	36.4	57.6	78.2
Linz-Urfahr	10.2	19.4	40.7	55.5	64.5	58.6
Graz	10.2	29.1	67.4	62.2	70.4	70.9
Triest u. Vororte	1.2	12	53	71.5	79.9	82.6
Brünn	6.7	10.1	22.7	32.5	36.7	35.8

woraus ersichtlich ist, dass die Mieter billigerer Wohnungen in sehr erhöhtem Masse selbst auf die primitivsten Bequemlichkeiten verzichten mussten.

Ueberdies wird auch häufig, wenn eine Ueberwälzung gelingt und eine Steigerung der Mietzinse durchgeführt wird, eine kleinere Wohnung aufgenommen werden müssen, oder man wird sich genötigt sehen, die Wohnung mit Bettgehern oder Aftermietern zu teilen. Tatsächlich steht auch die Zahl dieser unerwünschten Hausgenossen in genauem Verhälnisse zu der durchschnittlichen Höhe der Mietzinse in den einzelnen Städten.

Es waren :

	In Wien	Brünn	Graz	Pilsen	Linz-Urfahr	Reichenberg und Vororte
bei einer durchschnittlichen Mietzinshöhe v. K	159	126	122	115	99	82
von 100 Parteien ohne Aftermieter	73.37	78.67	75.30 (1)	85.67	86.07	88.25

Wo aber nicht zu diesem, gewiss nicht empfelenswerten, Auskunftsmittel : der Aufnahme von Aftermietern oder Bettgehern gegriffen wird, steigert sich naturgemäss die Nachfrage nach schlechteren und kleineren Wohnungen, und es trägt so die Steuerhöhung auch indirekt wieder zu einer Verteuerung gerade dieser Wohnungskategorien bei.

Das gilt allerdings nicht ausnahmslos. Auch die angeführte These teilt vielmehr das Schicksal aller « Gesetze », die man bisher über die Preisbewegüngen auf dem Wohnungsmarkte aufgestellt hat. So hat man bekanntlich ursprünglich behauptet,

(1) Der Umstand, dass Graz verhältnismässig mehr Aftermieter aufzuweisen hat, erklärt sich daraus, dass Graz als Universitätsstadt eine beträchtliche Anzahl fremder Studenten zu beherbergen hat.

die Steigerung der Mietzinse in den meisten Grossstädten, rühre daher, dass die Spekulation den Grund und Boden am Rande der Städte aufkaufe, und ihn solange vom Markte zurückhalte, bis er, infolge des Wachsens der Stadt, im Werte bedeutend gestiegen sei. So würden die Baukosten gesteigert, die Herstellung billiger Wohnungen an der Peripherie verhindert, und auch den Hausbesitzern im Stadtinnern, die keine Konkurrenz zu fürchten hätten, die Möglichkeit geboten, hohe Mieten zu fordern. Kurz, man meinte damals die Preisbewegung gehe « von aussen nach innen ». Dagegen wurde aber dann, mit Recht, geltend gemacht, dass der Einfluss der Bodenpreise auf die Höhe der Baukosten kein so grosser sei, als angenommen wurde ; dass vielmehr die erhöhte Nachfrage nach Räumlichkeiten im Stadtinnern — inbesonders zu Geschäftszwecken — dort die Mieten steigere und dass sich diese Steigerung dann immer weiter gegen die Peripherie zu verbreite. Man bekauptete später also, die Preisbewegung vollziehe sich « von innen nach aussen ». Aber auch dieses « Gesetz » gilt nicht ausnahmslos. In einigen Städten — z. B. in Graz — hat es sich gezeigt, dass die Wohnungsmieten « draussen » höhere sind, als « drinnen » ; in anderen — z. B. in Wien — sah man, dass die Mieten zwar im Centrum der Stadt (im I. Bezirk) gewiss am meisten steigen, dass sie jedoch draussen im Cottage höhere sind, als etwa im III. oder einem anderen, zentraler gelegenen, Bezirke. Die Preisbewegung auf dem Wohnungsmarkte vollzieht sich eben innerhalb der Städte keineswegs in einheitlicher Weise. Es sind nicht nur die Wohnungsmieten im allgemeinen, in verschiedenen Gegenden der Stadt, verschieden ; auch die einzelnen Wohnungskategorien werden keineswegs überall nach dem gleichen Massstabe bewertet. In Arbeitervierteln werden kleinere, in Villenvierteln grössere Wohnungen gesuchter und daher verhältnismässig teuerer sein. Eine Preisausgleichung — wie sie auf anderen Märkten eintritt — kann hier nicht vorkommen, da ja einerseits die Mietobjekte nicht transportabel und andererseits die Mieter in der Regel an eine bestimmte Lage der Wohnung gebunden sind.

Es wird sich somit auch der Einfluss einer Steuererhöhung keineswegs überall in derselben Weise geltend machen. Denn, wie Philippovich in einem glänzenden Gutachten, das er bei der, Ende 1903 im österr. Finanzministerium abgehaltenen, Gebäudesteuerenenquête abgab, treffend darlegte : es setzt sich eine Erhöhung der Kosten der Baumaterialien, ebensowenig wie eine Erhöhung der Bodenpreise *direkt* in eine Erhöhung der Mieten um; sie übt vielmehr immer nur einen Druck auf die Hausbesitzer

aus, dieses Ziel (die Mietzins-Steigerung) zu erreichen. Es wird daher der eine die Mieten seiner billigeren, der andere die Mieten seiner teueren Wohnungen zu steigern versuchen, je nachdem die einen oder die anderen gesuchter sind und somit die Ueberwälzung der Steuern hier oder dort leichter durchgeführt werden kann. Ja es könnte auch ein oder das anderemal die Marktlage eine solche sein, dass der Hausbesitzer bei keiner seiner Wohnungen die Miete steigern kann, oder dass er dies wenigstens nicht in so hohem Masse tun kann, um die ganzen Lasten der Steuererhöhung auf die fremden Schultern zu wälzen. In diesem Falle würde das betreffende Haus um jenen Betrag entwertet werden, der sich aus der Capitalisierung der Steuer — oder des nicht uberwälzten Teiles der Steuer — ergibt (1). Bei der gegenwärtigen — bereits skizzierten — Lage des Wohnungsmarktes in den einzelnen Städten Oesterreichs dürfte dieser Fall jedoch zu den Ausnahmen zählen.

Im allgemeinen lässt sich sagen : Gebäudesteuern — welchen Namen sie auch führen mögen — führen zu einer Steigerung der Mieter jener Wohnungkategorien, für die (in dem betreffenden Stadtteile) das Angebot verhältnismässig geringer ist, als die Nachfrage. Die Mietssteigerung ist sogar höher, als der Steuerbetrag, wenn — was gewöhnlich der Fall ist — von der Summe, um welche die Miete erhöht wurde, wieder die Steuer entrichtet werden muss. Speziell in Oesterreich dürften die Gebäudesteuern bei der gegenwärtigen Lage des Wohnungsmarktes hauptsächlich die Mieter der kleineren und schlechteren Wohnungen treffen (2).

J. BUNZEL.

(1) Vergleiche diesbezüglich die äusserst lesenswerte Schrift des kürzlich verstorbenen hoffnungsvollen jungen Gelehrten Dr. Leo Petritsch « Zur Lehre von der Ueberwälzung der Steuern » Graz, Leuschner und Lubensky, 1903, Seite 25. Besonders eingeheud behandelt Petritsch hier den Vorgang bei der Ueberwälzung der sog. Uebertragungsgebühr. In der vorliegenden Studie war jedoch hievon ebensowenig zu sprechen wie von den mannigfachen in Oesterreich bestehenden Steuerbefreiungen, da beide keinen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Mieten zu haben scheinen. Die Uebertragungsgebühren dürften vielmehr ausschliesslich den Hauseigentümern zur Last fallen wofür ihnen jedoch andererseits auch die Steuerbefreiungen wieder zur Gänze zugute kommen.

(2) Natürlich käme aber eine Ermässigung der nunmehr bereits bestehenden Steuer nicht den Mietern sondern lediglich den Haus eigentümern zugute, da diese bei der gegen wärtigen Marktlage gewiss zu keiner Herabsetzung der Mietzinse veranlasst werden könnten.



IIe QUESTION

Exposé critique des diverses impositions (impôt foncier, droits de mutation, taxes régionales et communales) qui ont une influence sur le loyer des habitations.

Rapport over de belastingen die in Nederland invloed kunnen hebben op het bedrag der huurprijzen.

Rapport présenté par M. H.-J. Tasman.

In het hiervolgende overzicht zal bijna uitsluitend de actueele toestand der betrekkelijke belastingen worden weergegeven. Alleen waar dit ter orienteering noodig is, zal op aanhangige of te verwachten wijzigingen gewezen worden. Voor een onderzoek naar de inwerking dezer belastingen op de huurprijzen ontbreekt, bij den korten tijd die aan ondergeteekende gegeven is voor het samenstellen van dit rapport, voldoende gelegenheid, evenzeer als tot het kritisch vergelijken der op dit punt bestaande regelingen in den vreemde.

GRONDBELASTING.

In de eerste plaats komt voor Nederland in aanmerking de grondbelasting, gesplitst in 2 deelen de belasting op het gebouwde en op het ongebouwde.

De belasting op het *gebouwde* steunt thans op de wet van 1873 (22 Juli 1873 St. bl. nr. 1161). Belastbaar is de zoogenaamde belastbare opbrengst door eene daartoe aangewezen commissie vastgesteld. Belastbare opbrengst is de jaarlijksche onzuivere huurwaarde, de huurprijs zonder aftrek voor de reparatie of onderhoudskosten gerekend naar het gemiddelde der jaren 1868-72. Deze huurprijzen worden verhoogd of verlaagd met de in geld geschatte lasten of baten, die door den huurder gedragen of genoten worden, doch voor wettelijk voorschrift of gebruik ten laste of ten bate der verhuurders zouden komen : voorbeeld de betaling voor drinkwater.

Is deze huurwaarde niet door betrouwbare opgaven of door vergelijking met andere geschatte perceelen vast te stellen dan

wordt daarvan genomen 6 °/₀ van reëele (onder normale omstandigheden) verkregen of bij gebreke daarvan geschatte verkoopprijzen.

Belastbare opbrengst beneden f. 5 komt niet in aanmerking. De door de wet van 1873 bevolen herziening der belastbare opbrengst was in 1875 afgeloopen. Zij wees een belangrijk gestegen totaal aan belastbare opbrengst aan. Het totaal der in het jaar 1875 geheven belasting werd met ingang van 1 Januari 1876 omgeslagen over de nieuwe belastbare opbrengst, wat een percentage van 5,2039 °/₀ opleverde. Naar dat percentage worden voortaan ook de nieuwe perceelen belast.

Behoudens bijbouw, gedeeltelijke vernieuwing, en dergelijke omstandigheden, blijft de eenmaal vastgestelde belastbare opbrengst gelden tot er een nieuwe algemeene herziening volgt. Deze is bevolen bij de wet van 2 Mei 1897 St. bl. nr 124 en is zoo goed als afgeloopen. Er is opnieuw een belangrijke stijging in het totaal der belastbare opbrengst gebleken. Eene andere wet moet het nader te heffen percentage vaststellen.

De belasting wordt geheven van dengene die krachtens recht van bezit of ander zakelijk recht het genot van het perceel heeft.

De belasting op het ongebouwde berust op de wet van 31 December 1892 St. bl. nr 315 in verband met de wet van 25 April 1879 St. bl. nr 89.

De wet van 25 April 1879 beval een herziening van de belastbare opbrengst der ongebouwde eigendommen. Als belastbare opbrengst werd aangenomen in tegenstelling bij de gebouwde eigendommen de *netto* pacht of huurprijs d. i. de normale pacht over de laatste 5 aan de herziening voorafgaande jaren te bedingen verminderd met de onderhoudskosten ten laste van den eigenaar komende. De herziening was in 1890 afgeloopen. Bij de wet van 31 December 1892 staatsblad nr 315, werd het nieuw te heffen percentage bepaald op 6°/₀ der nieuw vastgestelde belastbare opbrengts.

De belasting wordt eveneens geheven van dengene die krachtens recht van bezit of ander zakelijk recht het genot van het perceel heeft.

PERSONEELE BELASTING.

De belasting van het personeel is in hoofdzaak eene verterings belasting. Zij is het laatst geregeld bij de wet van 16 April 1896. St. bl. nr 72. Art. 1 luidt : onder den naam van personeele belasting wordt eene belasting geheven naar de volgende grondslagen :

1e huurwaarde ; 2e haardsteden ; 3e mobilair ; 4e dienstboden ; 5e paarden ; 6e rijwielen. Van deze 6 grondslagen komen thans alleen die sub. 1e en 2e in aanmerking. Vroeger vond men nog hiernaast den grondslag deuren en vensters doch deze onhygienische grondslag is bij deze laatste regeling vervallen, terwijl thans aanhangig is een ontwerp van wet inhoudende afschaffing van den grondslag haardsteden tegen een verhooging van den grondslag mobilair. Het geheele land is in 9 klassen verdeeld, in de eerste klasse komen alleen Amsterdam en Rotterdam voor, in de 2e alleen 's Gravenhage, in de 3e de meeste provinciale hoofdsteden, in de negende de armste gemeenten. De huurwaarde is de jaarlijksch bedongen huurprijs vermeerderd of verminderd met de bedragen (of de geschatte waarde daarvan) van wat tengevolge van beding ten laste van den huurder casu quo verhuurder is, doch zonder dat beding ten laste van den verhuurder casu quo huurder zou zijn, men denke aan door den huurder betaalde belastingen voor den verhuurder of betaling van drinkwater door den verhuurder. De belastbare huurwaarde voor weekwonigen wordt door vermenigvuldiging der weekhuur met 50 gevonden.

Is het perceel niet verhuurd dan wordt door vergelijking met verhuurde perceelen de huurwaarde bepaald. Kan dit niet, dan wordt zij op 6 °/₀ der verkoopwaarde bepaald. De belasting wordt geheven van het *gebruik*, niet alleen van de bewoning. Bijv. ook perceelen bij een logementhouder in gebruik voor zijn bedrijf zijn belast (deze worden slechts voor de halve huurwaarde belast) Evenzoo bijv. winkels ook deze krijgen vermindering van aanslag (1/3 is slechts belastbare huurwaarde).

In hoofdzaak is de belasting een belasting op de bewoning. Zij wordt geheven van den gebruiker.

Vrijgesteld zijn perceelen wier belastbare huurwaarde niet meer bedraagt dan f. 125 in de eerste (hoogste) en f. 25 in de 9e (laagste) klasse. Van alle belastbare huurwaarden wordt een zeker bedrag afgetrokken, dat varieert van f. 110 in de eerste tot f. 10 in de 9e klasse. Over het restant wordt 8 °/₀ geheven.

De belasting naar de haardsteden is sterk progressief gesteld. Perceelen met slechts één haardstede worden naar dezen grondslag niet belast. Vrijgesteld zijn verder de perceelen wier belastbare huurwaarde niet meer bedraagt dan f. 200 in de eerste tot f. 40 in de 9e klasse.

De belasting zelf bedraagt	2	haardsteden	f.	1
	3	»		3
	4	»		6
	5	»		10
	6	»		15
	7	»		21
	8	»		28
	9	»		36

benevend f. 8 voor iedere haardstede boven negen.

Voor kinderen, kleinkinderen en pupillen van den bewoner wordt in bepaalde gevallen de belasting verminderd, mits deze inwonend en nog geen twintig jaar zijn.

Deze vermindering wordt toegepast op de aanslagen naar de grondslagen huurwaarde haardsteden en mobilair. Zij bedraagt per kind van 12 tot 2 °/₀ naar een in de wet opgenomen schaal van huurwaarden, varieerende van de eerste klasse van f. 250 tot f. 875 en in de laagste klasse van f. 50 tot f. 175.

Andere directe belastingen en die volgens kohieren geheven worden en voor het onderwerpelijke doel van belang zijn zijn in Nederland onder de *rijksbelastingen* niet te vinden.

Wel vinden wij nog een indirectebelasting, nl. het overdrachtsrecht. Bij verkoop van onroerend goed wordt geheven 2 °/₀ van den koopprijs. Vóór 1892 bedroeg dit 4 °/₀ met 38 opcenten alzoo 5-32. Het recht wordt geheven op den overgang zelf. Ons eigendomsstelsel berust op levering door inschrijving eener acte of extract daaruit in de openbare registers, zoodat practisch alle gevallen van overgang door de belasting getroffen worden. De verlaging der van rijkswege geheven overdrachtsrechten heeft ook een verlaging der totaal-kosten tengevolge gehad. In Amsterdam was voor 1892 bv. gebruikelijk dat 10 °/₀ betaald werd bij openbare verkoop voor totaal kosten (notaris, makelaar, rechten e. d.) Deze bedragen thans usantieel slechts 6 °/₀ in plaats van 10 °/₀ De betrekkelijke wet is van 27 September 1892 St. bl. nr 224. Naast het overdrachtsrecht is nog van belang het hypotheekrecht. Dit is bij dezelfde wet verlaagd tot op 15 cents van f. 100. Voor deze bedroeg het 75 cents per 100 gulden.

Als afzonderlijke last op onroerend goed wordt hier volledigheidshalve nog vermeld het overgangsrecht in geval van overlijden.

Krachtens de wet van 29 Januari 1898, St. bl. nr 35 wordt thans 6 °/₀ geheven van de waarde van alle onroerende goederen binnen het Rijk in Europa gelegen of gevestigd, welke in vrucht-

gebruik of eigendom geerfd of verkregen worden door overlijden van iemand *die geen ingezetene is van het Rijk.*

Van eenigen invloed van dit speciale recht op huurprijzen zal wel geen sprake kunnen zijn daar niet het onroerend goed maar alleen enkele toevallige eigenaren of vruchtgebruikers in den regel zelf ook niet ingezetenen getroffen worden.

PROVINCIALE BELASTINGEN.

Thans komen wij tot de provinciale belastingen.

Er zijn tot nu toe geene algemeene regels gesteld voor de provinciale belastingen. De Staten van elke provincie dragen aan den koning de belastingen voor, welke zij wenschen te heffen. Deze belastingen moeten goedgekeurd worden door de wet. De laatste bekrachtigingen zijn van 31 December 1904. Daarbij werd toegestaan de heffing van 22 opcenten op de hoofdsom der grondbelasting op de gebouwde eigendommen; 24 opcenten op de ongebouwde eigendommen en 19 opcenten van het personeel.

Alles over 1905 aan de provencie Noord-Brabant.

Provincien	Grondbelasting		Personeel
	gebouwde eigendommen	ongebouwde eigendommen	
Gelderland	7	5	9
Zuid-Holland	12	12	9
Noord-Holland	9	9	9
Zeeland	28	36	21
Groningen	39	39	45 1/2
Limburg	17	20 1/2	15
Utrecht	9	9	9
Friesland	32	32	21 1/2
Overysel	15	15	15
Drenthe	34	34	21

Er is echter door het tegenwoordige ministerie voorgesteld eene wijziging der provinciale wet, die de bovenvermelde goedkeuring door de wet afschaft en behoudens goedkeuring door den koning den Staten vrijheid geeft binnen de grenzen der wet zelfstandig hunne belastingen te regelen. Deze wet reeds door de 2^e Kamer der Staten-Generaal aangenomen, zal ongetwijfeld ook door de eerste Kamer worden aangenomen en door den Koning bekrachtigd worden.

Volgens deze wet mogen de provinciale Staten heffen:

a) opcenten op de grondbelasting tot een maximum van 50 terwijl hetgebouwde niet *hooger* mag belast worden dan het ongebouwde.

b. opcenten op het personeel tot het maximum wat geheven wordt van de ongebouwde eigendommen.

De verdere regeling der provinciale belastingen in dit ontwerp is voor ons doel van geen belang.

GEMEENTE BELASTINGEN.

De gemeentelijke belastingen berusten op de gemeentewet van 29 Juni 1851, St. bl. nr 285, gewijzigd bij de wet van 7 Juli 1865 St. bl. nr 79 en laatstelijk bij de wet van 24 Mei 1897 St. bl. nr 156. Welke laatste wet weder op een voor ons doel onbelangrijk punt gewijzigd is bij de wet van 21 September 1900.

De gemeenten mogen heffen :

1° Opcenten op de grondbelasting en wel voor de gebouwde eigendommen veertig in maximum voor het ongebouwd 10 in maximum ;

2° Opcenten op het personeel. Deze opcenten moeten voor alle aanslagen gelijk zijn. Stijgen zij echter boven 50 dan moet eene kleine progressie of liever degressie worden ingevoerd. Dan toch mogen hoogstens 50 opcenten geheven worden van hen die een perceel bewonen welker belastbare huurwaarde alnaar de klasse van aanslag bedraagt niet meer dan f. 50, voor de 9e klasse tot f. 250 voor de 1e klasse, terwijl het volle getal dan geheven moet worden bij huurwaarde naar de klassen varieerende van f. 125 tot f. 625. Ter beoordeeling van den druk dezer opcenten deelen wij mede dat b. v. in Amsterdam, thans reeds 120 opcenten op het personeel worden geheven. De verdere in art. 240 gemeentewet sub. c-h. genoemde heffingen kunnen wij voorbijgaan. Alleen is nog van belang art. 240 i en j art. 240 i veroorlooft den gemeenten eene heffing van gebouwde eigendommen die zelve of wier aangehoorigheden aan de openbare straten of wegen der gemeente belenden, en wel als *bijdrage* in de *kosten* voor aanleg, onderhoud der straten of wegen, voor hunne verlichting en voor afvoer van water en vuil van de betrokken eigendommen. Het totaal der uitgaven voor deze rubrieken vormt het maximum voor deze belasting, waaronder zij blijven moet en ook praktisch blijft.

Art. 240 j veroorlooft eene heffing van gebouwde eigendommen en hunne aanhoorigheden, gelegen in bepaalde gedeelten der gemeente, eveneens als bijdrage in der gemeente veroorzaakte kosten en wel bepaaldelijk de kosten ten behoeve van den aanbouw in deze gedeelten, Hieronder vallen kosten van onteigening van perceelen voor doortrekking van straten, wegenaanlegging rioleering e. d. in deze perceelsgedeelten.

Deze heffingen zijn slechts in enkele gemeenten o. a. Amsterdam ingevoerd. Eene belasting op waardevermeerdering of op bouwterrein qua-talis is bij ons niet bekend.

H.-J. TASMAN.

IIme QUESTION

Exposé critique des diverses impositions (impôt foncier, droits de mutation, taxes régionales et communales) qui ont une influence sur le foyer des habitations.

Rapport présenté par M. H. Denis, membre de la Chambre des Représentants.

I.

L'impôt foncier.

LE SOL ET LES MAISONS.

L'impôt foncier doit atteindre toutes les propriétés foncières à *raison de leur revenu net.* C'est dans ces termes mêmes que s'exprime le législateur de la Révolution française : la loi du 1er décembre 1790 et celle du 6 frimaire an VII qui dominent tout notre régime fiscal se servent exactement des mêmes termes. Stourm dans son vaste travail sur les *Finances de la Révolution française* remarque que la loi a consacré à la fois le principe de l'universalité et de l'égalité de l'impôt, et celui de l'incidence. L'universalité et l'égalité, c'étaient les grandes conquêtes de la Révolution, c'était l'abolition des privilèges de la noblesse et du clergé : quant au principe de l'*incidence* de l'impôt foncier, le législateur révolutionnaire le fixait en donnant pour assiette à l'impôt le revenu net, la part qui restait au propriétaire après que le cultivateur du sol a recueilli la sienne. En atteignant directement le revenu net, le législateur de la Révolution voulait que le *débiteur légal* de l'impôt foncier, le propriétaire, restat le *débiteur de fait* de l'impôt, c'est-à-dire qu'il ne fit et ne pût faire rejaillir l'impôt payé par lui, sur aucun autre. La Constituante puisait son inspiration directe chez les Physiocrates, les économistes du XVIIIe siècle ; pour cette grande école, il n'existait d'autre revenu disponible pour l'impôt que le *produit net* du sol. Quesnay le chef de l'Ecole avait formulé cette maxime concise : « que l'impôt soit

établi immédiatement sur le produit net des biens fonds. » C'était la formule de l'impôt unique tel qu'il fut conçu par l'Ecole. Le législateur de 1790 et de l'an VII donna au *revenu net imposable* du sol les caractères que les Physiocrates avaient donnés au *produit net.*

Cependant une distinction dont l'importance n'allait cesser de grandir, se révélait déjà entre la conception physiocratique de l'impôt foncier et la conception de la Révolution. C'est que les Physiocrates n'atteignaient que le sol agricolement productif; la Révolution comprend dans l'impôt foncier non seulement l'impôt sur le sol, mais encore l'impôt *sur les maisons.* Les maisons sont imposées déjà sur la *valeur locative* déduction *faite de frais d'entretien évalués au quart.* Ces deux impôts sont confondus sous le nom d'impôt foncier non seulement en Belgique, mais en France, et dans d'autres pays de l'Europe. Cependant il est certain que malgré l'identité de leur qualification, ces deux impôts diffèrent radicalement au point de vue de leur *répercussion,* quand l'occupant se distingue du propriétaire.

Le sol est *inextensible;* les maisons sont, au contraire, susceptibles d'une multiplication indéfinie. C'est pourquoi il arrivera que tantôt l'impôt foncier sur les maisons atteindra par répercussion les locataires occupants, tantôt il sera supporté par le propriétaire lui-même sans répercussion possible. Tout dépendra donc du rapport entre l'offre et la demande des logements. Si dans un pays ou dans une ville, l'aisance augmente, que la population s'accroisse et provoque une demande plus étendue d'habitations, l'impôt foncier sur les maisons tendra à rejaillir sur les locataires, les occupants. Les propriétaires capitalistes ne consentiront à construire de nouvelles habitations que si le placement de leurs capitaux est suffisamment rémunérateur, et l'offre des maisons tendra à s'équilibrer avec la demande qui en est faite à un taux de loyer comprenant le profit ordinaire plus l'impôt foncier. Dans ces conditions, on voit que l'impôt foncier n'est plus un impôt sur la propriété, il devient un impôt sur la dépense qui pourvoit à l'un des besoins les plus impérieux de la vie: le logement. Dans les pays et dans les villes où la population et l'aisance décroissent ou sont stationnaires, les propriétaires ne réussiront pas à rejeter sur le locataire le fardeau de l'impôt; ou ils n'y réuniront que lentement par suite de la disparition des anciennes constructions.

Les phénomènes de répercussion pourront présenter beaucoup de complexité. La hausse des loyers des habitations et des logements plus grands pourra en contracter la demande, celle-ci se

reportera sur les logements moins grands ; à l'égard des premiers les propriétaires pourront supporter l'impôt, mais la situation des locataires des seconds s'aggravera. L'analyse des phénomènes poursuivie, aussi loin que les recherches scientifiques le permettent, a conduit les théoriciens les plus autorisés à des conclusions du même ordre. Ad. Wagner, l'illustre professeur de Berlin, s'accorde très sensiblement avec M. P. Leroy Beaulieu (1) Les travaux plus spéciaux relatifs à l'incidence de l'impôt, élucident davantage encore la question. Tel le travail de Seligman, le savant professeur du Columbia College : « pendant que l'impôt, dit-il en terminant, retombe sur le propriétaire, dans le cas d'une population stationnaire et en déclin, une portion considérable de l'impôt retentit sur le locataire dans le *cas normal d'une cité prospère.* » Si nous réfléchissons que dans la ville de New-York, les trois quarts de la population vivent dans des habitations tenues à bail, nous sommes forcés de reconnaître qu'une large partie de nos impôts locaux, aux Etats-Unis, est aujourd'hui payée *par ceux qui sont les moins capables de les supporter* (2). Dans une œuvre plus récente, M. Francesco Nitti. professeur à l'Université de Naples, a mis en pleine lumière la progression rapide des villes, au XIXe siècle, dans la plupart des pays de l'Europe et son influence générale sur la répercussion de l'impôt (3). On en jugera tout à l'heure par la Belgique même.

Les savants modernes sont unanimes à consacrer la distinction et la séparation dans les systèmes d'impôts, de l'impôt foncier sur le sol et de l'impôt sur les maisons, c'est la conclusion naturelle des théories sur l'incidence de l'impôt.

Ces considérations ont une grande importance, si l'on se place au point de vue de la classe la plus pauvre de la population, et que l'on tienne compte des circonstances suivantes :

1. L'impôt foncier n'exonère, en général, aucune maison, si faible que soit son revenu. Le principe même de cet impôt est de ne privilégier personne. Dès lors, tout impôt foncier sur les maisons est susceptible de répercussion, suivant les conditions relatives de l'offre et de la demande d'habitations.

---

(1) Ad. Wagner. Directe Stenern dans le *Handbuch de Schönberg II*, 2 du gebäudesteuer, § 68.

P. Leroy Beaulieu. *Science des Finances*, I, p. 307 et s., 1879.

(2) Edwin R.-A. Seligman. On the shifting and incidence of taxation, p. 116, Baltimore, 1892.

(3) P. Nitti, *Principes de la Science des Finances*, M. Chamand, Paris, 1904, p. 445 et s.

En Belgique, la place du revenu imposable des bâtiments va grandissant dans l'ensemble du revenu foncier. C'est ce que révèle le tableau suivant (1) :

On a fait figurer en 1904, le résultat de la revision cadastrale des habitations ordonnée par la loi du 16 juin 1896, bien qu'il ne soit pas appliqué à la perception de l'impôt.

	Revenu du sol	Revenu des bâtiments
1846	110.824.555	47.047.798
1856	110.829.182	52.242.468
1866	110.699.020	57.313.720
1880	187.651.405	136.317.912
1890	187.143.460	160.602.145
1900	186.756.670	187 526.040
1904	187.000.000	309.793.659. (Nouveau)

Voici les rapports pour cent des revenus imposables établis d'après les données statistiques du Département des Finances :

	Sol	Bâtiments et Maisons	Total
1830	72	28	100
1845	70	30	»
1866	66	34	»
1895	52.5	47.5	»
1900	50.4	49.6	».
1904	37.6	62.4	»

On voit avec quelle continuité le changement s'accomplit dans le rapport entre ces revenus, et quelle importance définitive le revenu des maisons atteint. On appréciera par là même à quel point la question de la séparation des deux impôts est intéressante en Belgique.

La charge de l'impôt et sa répercussion.

L'impôt foncier au profit de l'Etat est accru de centimes additionnels au profit des communes et des provinces. En 1895, pendant que le principal de l'impôt au profit de l'Etat était de 24.958.989 fr., les centimes additionnels s'élevaient à 11.528.846 fr. pour les communes et 3.712.754 fr. pour les provinces. La quotité *du revenu* cadastral perçue au profit de l'Etat était de 7 %, au profit des provinces en moyenne de 1.04 % et au profit des communes de 3.25 %.

---

(1) Jusqu'en 1900, d'après le Recensement de la Population pour 1900, I., p. VIII.

Il résulte de ces chiffres que la moyenne de la charge foncière par habitant était en 1895 de fr. 6-27, soit de fr. 31-35 par famille de cinq personnes. L'impôt sur les maisons représentant alors les 47,5 % de ce chiffre, le produit de l'impôt sur les maisons par habitant est en moyenne dans le pays de fr. 2-97 et par famille de fr. 14-75. En 1900 le revenu cadastral des maisons représente 50,01 % de l'ensemble. Le nombre des maisons étant de 1,329,504, la contribution foncière par maison en principal et additionnels est de fr. 15-21 en moyenne.

Pour jeter une lumière décisive sur la répercussion de l'impôt foncier, il faudrait pouvoir déterminer avec précision les changements successifs qui se sont produits, à différentes époques, dans le rapport de l'offre et de la demande des habitations.

La statistique générale des recensements ne nous donne que des indications sommaires.

De 1890 à 1900 nous constatons par exemple que la population s'est accrue plus vite que le nombre des maisons dans les provinces d'Anvers, de Limbourg et de la Flandre Orientale :

	Accroissement p. % de la population.	Accroissement p. % du nombre de maisons.
Anvers	17 %	11 %
Limbourg	8 »	6 »
Flandre Orientale	8 »	7 »

Qu'elles ont marché du même pas dans la Flandre Occidentale :

Flandre Occidentale. . . .	9 »	9 »

Qu'elle est dépassée par le nombre des maisons dans les autres provinces.

Hainaut	9 »	15 »
Brabant	14 »	15 »
Liége.	9 »	15 »
Namur	3 »	7 »
Luxembourg	3 »	5 »

La statistique nous permet d'établir le nombre d'habitants par 100 maisons aux époques des deux recensements. La tendance générale est à la diminution du nombre d'habitants par 100 maisons, mais cet abaissement qui témoigne d'une amélioration des conditions de logement, se répartit avec une grande inégalité dont les moyennes générales nous donnent déjà une idée : (1).

(1) Recensement général de la population de 1900, volume I introduction.

De 1890 à 1900 le nombre d'habitants par 100 maisons a baissé de 560 à 549 dans les communes de plus de 5.000 habitants.
de 466 à 461 dans celles de moins de 5.000 habitants et
de 507 à 503 dans l'ensemble.

Mais de province à province les écarts sont considérables, il est des provinces où le nombre d'habitants par 100 maisons s'est accru ou est resté stationnaire :

	Communes de plus de 5.000 habitants.	
	1890	1900
Flandre occidentale	493	505
Flandre orientale	470	478
Anvers	613	658
Limbourg	554	554

	Communes de moins de 5.000 habitants.	
	1890	1900
Anvers	507	511
Flandre occidentale	469	476
Flandre orientale	492	503
Limbourg	502	514
Brabant	486	486

L'amélioration est au contraire réelle dans d'autres provinces.

	Communes de plus de 5.000 habitants.	
	1890	1900
Brabant	713	682
Hainaut	457	421
Liége	680	618
Luxembourg	733	698
Namur	681	598

	Communes de moins de 5.000 habitants	
	1890	1900
Hainaut	414	395
Liége	486	471
Luxembourg	453	448
Namur	432	409

Cependant cette division des communes en deux groupes fondamentaux de moins et de plus de 5.000 habitants dissimule les profondes inégalités que l'allure progressive de la demande de logements a présentées. C'est qu'en effet l'un des phénomènes les plus importants à considérer, c'est la rapidité avec laquelle la popu-

(1) Recensement général de la population. Relevé du nombre des habitants 1900.

lation s'est concentrée dans les grandes communes et les villes, et c'est là aussi que le problème des logements se pose avec le plus de gravité : c'est là aussi que le problème de la répercussion de l'impôt foncier a le plus grand intérêt social, car c'est là que la distinction du propriétaire et de l'occupant est le plus générale.

C'est qu'en effet la répartition de la population entre les communes varie singulièrement aux différentes époques, si on opère entre elles une subdivision plus profonde que celle qui précède :

Communes de	Population totale en 1846	en 1900
moins de 2000 habitants	1.705.528	1.670.038
de 2000 à 5000 habitants	1.215.800	1.524.154
de 5000 à 10000 »	538.917	942.227
de 10000 à 25000 »	346.247	914.041
de 25000 à 100000 »	303.852	868.940
de 100000 habitants et plus	226.851	774.410

Ce qui signifie que: pendant que la population des communes moins de 2000 habitants a *décru* de 2 °/₀ dans l'intervalle, celle des communes de 2000 à 5000 habitants s'est accrue de 25 p. c.
» de 5000 à 10000 » » de 75 p. c
» de 10000 à 25000 » » de 164 p. c.
» de 25000 à 100000 » » de 186 p. c.
» de 100000 habitants et plus » de 340 p. c.

L'intensité de la *demande* de logements a dû s'accroitre avec l'allure progressive de la concentration, et le fardeau de l'impôt foncier pèse d'autant plus sûrement sur l'occupant locataire que cette intensification est plus manifeste.

Cette progression de la population d'autant plus rapide dans les communes que leur population initiale est plus grande aura un quadruple effet :

1° D'aggraver plus ou moins profondément le rapport entre l'*offre* et la *demande* de logements ;

2° De maintenir souvent, d'aggraver même parfois les conditions défectueuses du logement de la classe la plus nombreuse et la plus pauvre ;

3° D'assurer la répercussion de l'impôt foncier sur les occupants ;

4° D'élever la moyenne du loyer des habitations et par la même l'assiette de l'impôt foncier.

1. Au Congrès d'hygiène et de démographie, dans un excellent rapport et d'une admirable ampleur de vues, MM. Mahaim et

Velghe, ont décomposé les communes de plus de 5,000 âmes en deux groupes : l'un de moins de 10,000 habitants, l'autre de plus de 10,000 habitants.

Dans le premier groupe l'équilibre s'est maintenu entre le nombre des habitants et celui des habitations ; il n'en est plus de même dans le second groupe. Pour toutes les communes de ce groupe, hormis de légères améliorations observées à Beveren, Saint-Gilles, Ostende, Zeele, Tamise, Gilly, Saint-Trond, Namur, on constate un accroissement souvent très notable du nombre de ménages relativement à celui des maisons habitées. C'est ainsi qu'à Bruxelles, par 100 maisons il y avait en 1890, 254 ménages; et en 1900, 273 ; à Anvers, les chiffres sont respectivement de 158 et 212; à Scharbeck, de 259 et 284; à Molenbeck, de 259 et 284 ; à Anderleecht, de 198 et 240; à Laeken, de 173 et 212; à Gand, de 115 et 123; à Liége, de 206 et 209, à Tournai, de 139 et 148; à Borgerhout, de 112 et 155, etc.

2. En groupant les matériaux fournis par les enquêtes de 1890 à 1899, nous avons dressé les tableaux suivants qui sont d'une éloquence poignante.

Ces enquêtes embrassent environ 48,690 ménages ouvriers.

Les logements ouvriers que l'on peut considérer comme décidément mauvais et tout à fait insuffisants au point de vue de l'hygiène et de la morale sont ceux d'une seule pièce, chambre, mansarde, cave même. Or, voici les nombres que nous en relevons :

	Population	Logements ouvriers totaux	Logements d'une pièce	Proportions
Bruxelles	187,924	19,284	9,364	48,5 p. c.
Saint-Gilles	51,690	7,481	2,516	34,6 »
Molenbeck-Saint-Jean	55,565	4,295	1,432	33 »
Saint-Josse-ten-Noode	32,213	4,725	1,327	28 »
Ixelles	50,437	4,501	1,117	24,8 »
Schaerbeek	56,113	4,979	1,149	23 »
Etterbeek	19,104	1,804	374	20,7 »
Anderleecht	43,174	1,617	318	20 »
		48,690	17,597	34 p. c.

C'est-à-dire que 17,597 ménages, correspondant à plus de 65,000 personnes, sont logées dans des conditions manifestement contraires à l'hygiène.

A l'opposé, nous pouvons considérer comme placés dans des conditions sensiblement normales, les ouvriers qui occupent une maison entière ou des logements de trois pièces. Voici ce que nous dégageons des mêmes documents :

	Logements de trois pièces ou plus	Rapport p. c. à l'ensemble des logements ouvriers
Bruxelles	1,862	10 p. c.
Saint-Gilles	1,371	18,4 »
Molenbeeck	932	21 »
Saint-Josse-ten-Noode	2,080	44 »
Ixelles	1,202	24,6 »
Schaerbeek	1,168	23,4 »
Etterbeek	699	38,7 »
Anderleecht	727	45 »
	10,041	20,6 p. c.

Le cinquième de la population ouvrière aurait donc atteint une situation vraiment conforme à l'hygiène.

Le reste de la population ouvrière, occupant des logements de deux pièces, pourrait être considérée comme placé dans des conditions passables mais qui, en général, réclament manifestement une amélioration.

	Logements de deux pièces	Rapport p. c. à l'ensemble des logements ouvriers
Bruxelles	8,058	41,5 p. c.
Saint-Gilles	3,514	47 »
Molenbeek-Saint-Jean	1,935	46 »
Saint-Josse-ten-Noode	1,316	28 »
Ixelles	2,182	50.6 »
Schaerbeek	2,662	51,6 »
Etterbeeck	731	40,6 »
Anderlecht	372	35 »
	20,998	45,4 p. c.

L'étude comparative nous révèle que les mêmes phénomènes s'observent dans d'autres grandes villes, et que les conditions de logement sont d'autant moins salubres que la population des villes s'élève et se concentre davantage. Les recherches minutieuses et profondes dirigées par M. Mahaim (1), établissent qu'à Liége, sur 1913 ménages d'ouvriers observés, on en compte :

(1) « Enquête sur les habitations ouvrières de la ville de Liége » 1897, p. 37

941 n'ayant qu'une chambre, soit. . .	49,19	p. c.
675 ayant deux chambres, soit. . . .	35,29	»
297 ayant trois chambres et plus. . .	15,32	»

N'est-ce pas chose vraiment poignante de retrouver à peu près les mêmes proportions dans deux grandes villes comme Bruxelles et Liége, comme si une loi régissait ces phénomènes ?

Et si l'on demande combien ces logements d'une pièce contiennent d'habitants, M. Mahaim répond p. 38: « Si la majorité des ménages d'une personne se loge petitement, il y aussi des ménages nombreux de six à onze personnes qui sont obligés de le faire: 27,5 p. c. des ménages n'ayant qu'une chambre sont composés de plus de trois personnes... » — « A quel point, ajoute-t-il, ces tristes constatations offrent-elles l'image de la réalité? C'est ce qu'il est difficile de dire. « Là, encore, comme dans l'arrondissement de Bruxelles, la situation s'améliore dans les communes voisines des grandes villes. A Angleur; Ans, Grivegnée, Herstal, Jupille, Saint-Nicolas, Tilleur, Vottem, etc., en moyenne, sur 100 ménages, il n'y en a plus que 8 ayant une seule pièce, 55 ont deux pièces, et 37 ont trois pièces et plus.

Le loyer et son rapport avec le revenu moyen de la classe ouvrière est ici établi avec précision : à Bruxelles, le loyer d'une chambre, qui était en 1890 de 11.68 par mois est de 13 francs en 1897 : le logement ordinaire de deux pièces coûte fr. 17.42. Le revenu moyen est de fr. 80.42 et la charge de loyer en moyenne de fr. 15,51 par mois, soit 19,3 p. c. du revenu (1). A Molenbeek, le loyer d'une chambre est de fr. 9,34 ; de deux chambres, de fr. 15,37; mais le salaire annuel moyen du chef de famille est de 924 francs. A Liége, le loyer mensuel moyen est de fr. 12,45, et le salaire mensuel moyen de fr. 80,50; le rapport est donc de 15,46 p. c. (2) Au comité de patronage de Bruxelles-Est, nous avons essayé d'établir le rapport du loyer au revenu familial moyen, grâce aux précieuses recherches signalées plus haut. Un ouvrier ordinaire payant 16 francs de loyer par mois, 192 francs par an, recueillant un salaire moyen de fr. 3,25 par jour pendant 280 jours l'an, et dont le revenu est complété par le travail de la femme ou des enfants à concurrence de 20 p. c. en moyenne, a un revenu de 1120 francs. Le rapport du loyer au revenu est de 17,1 p. c. On le voit s'élever jusqu'au quart à Anvers (3).

Les enquêtes plus récentes publiées en 1904 et en cours de publication révèlent que la situation est restée d'une extrême

(1) Enquête de Bruxelles de 1897 p. 1 0.
(2) Enquête de Liége. p. 57.
(3) Enquête faite en 1901 sur le quartier des bateliers par le comité de patronage, p. 53

gravité. Il suffit de citer ici les enquêtes de la situation hygiénique de la ville de Liége et des communes limitrophes qui forment l'objet d'admirables rapports de MM. Mahaim et Wille, et l'Enquête sur la ville de Bruxelles aussi remarquable et dont la publication est en cours.

3-4. Dans ces conditions il ne peut être douteux que l'impôt foncier et les centimes additionnels à cet impôt se répercutent le plus souvent sur les locataires et les sous-locataires des habitations.

L'Evolution et les facteurs du revenu, La rente de situation.

Il est certain que le revenu cadastral imposable va croissant avec rapidité.

Les révisions de ce revenu sont périodiques.

La revision de 1860 eut pour base d'évaluation les baux et les actes de ventes passés de 1849 à 1858, on a seulement déduit un quart du montant du loyer brut pour entretien et réparations.

En 1896 une nouvelle revision du revenu des propriétés bâties fut ordonnée et l'expertise de ces propriétés s'est établie d'après les baux dont les experts ont reçu communication.

Si pour un groupe de grandes communes, nous comparons le résultat des évaluations ordonnées en 1860 avec celui des évaluations exécutées en vertu de la loi de 1896, nous constatons les augmentations totales que le tableau suivant révèle.

	Revenu cadastral bâti		
	d'après la loi du 10 octobre 1860	d'après la loi du 26 juin 1896	Augmentation %
	actuel	nouveau	
Bruxelles . . .	19,000,368	34,808,327	83
Anderlecht . . .	1,309,212	2,630,961	101
Etterbeek . . .	639,827	1,349,761	111,9
Jaelles	3,919,777	7,489,482	91
Laeken	946,918	1,913,367	102
Molenbeek-St-Jean	1,904,087	3,601,084	89
St-Gilles . . .	2,997,096	9,436,872	81
St-Josse-ten-Noode	2,996,198	4,849,911	89,9
Schaerbeek . . .	3,344,276	6,330,979	89
Total des faubourg.	17,613,391	33,998,013	90
Bruxelles . . .	19,000,368	34,808,327	83
Total. . .	36,613,719	68,406,340	87

Nous pouvons, en partant de ces données statistiques, rétablir par le calcul le montant des loyers bruts effectivement payés par les habitants de ces communes. Il suffit d'augmenter de 25 % le revenu cadastral. On calcule, dès lors, que la dépense moyenne de logement, le loyer moyen par habitant, *sans aucune distinction de classes sociales,* et la dépense moyenne de logement d'une famille de cinq personnes, se sont de l'une des périodes à l'autre, élevées de fr. 83-62 par habitant, de 418 francs par famille de 5 personnes, à fr. 156-90 par habitant et fr. 782-90 par famille de 5 personnes.

Le tableau suivant montre quel a été le mouvement dans les différentes communes :

	Loyer moyen annuel par habitant		Loyer moyen annuel par famille de 5 personnes de toute classe sociale	
	Ancien	Nouveau	Ancien	Nouveau
Bruxelles . . .	129 francs	237 francs	649 francs	1189 francs
St-Josse-ton-Noode. .	109 »	187 »	900 »	939 »
Ixelles	84 »	19 »	420 »	799 »
St-Gilles. . . .	72 »	131 »	360 »	699 »
Schaerbeek. . .	69 »	129 »	329 »	629 »
Molenbeek . . .	40 »	76 »	200 »	386 »
Laeken	39 »	79 »	199 »	399 »
Etterbeek . . .	37 »	81 »	189 »	409 »
Anderlecht. . .	34 »	68 »	170 »	340 »
Moyenne générale	83 »	196 »	418 »	782 »

Cette marche progressive est sans doute affectée par des causes complexes, mais l'élément le plus constant de l'accroissement du loyer doit être cherché dans la *rente de situation,* et les causes générales du phénomène dérivent du milieu social même.

Adam Smith et David Ricardo avaient déjà signalé que dans le loyer de toute habitation il y a deux facteurs essentiels : la valeur locative ou plutôt la rente du sol sur lequel la construction est érigée : l'intérêt du capital appliqué à la construction même (1). Une analyse plus complète maintient ces éléments essentiels, en y ajoutant, comme l'a fait Nitti, par exemple, (2) avec plus de précision, une prime d'amortisseur du capital employé à la construction, une prime d'assurance contre le risque qu'elle court.

(1) V. Ricardo. Principes, ch. XIV.
(2) Uitti. Principe de la Science des Finances, p. 449.

Le loyer, tel qu'il existe, embrasse ces deux éléments confondus. Cependant une distinction profonde doit être faite entre eux ; des constructions identiques exigeant les mêmes capitaux, peuvent être multipliées : dans une ville, le sol est limité en étendue, d'abord ; ses différentes parties sont plus ou moins favorablement situées, ensuite. De là, une rente de situation à plus value qui s'attache au sol, obéit aux progrés de la population et de la prospérité urbaine, et qui se distribue inégalement aux différentes parties de ce sol limité, à mesure que croit la population. Cette plus-value n'est, en elle-même, due à aucune application de travail ou de capital par le propriétaire, elle résulte de causes sociales, de développement même de la collectivité. Elle a reçu, à raison de cette genèse, de J. S. Mill, le nom significatif de *unearned incremente* l'accroissement de valeur non gagné.

On peut aisément distinguer théoriquement les effets de l'impôt sur cette *rente* de ceux qu'il exerce sur la partie du produit net des propriétés urbaines qui comprend les profits des entreprises de construction et l'intérêt des capitaux qui y sont employés. C'est que l'offre des habitations sera plus ou moins rapidement réduite si les entrepreneurs capitalistes ne peuvent pas, par une élévation des loyers correspondant à l'impôt, compenser la diminution des profits et de l'intérêt ordinaire. L'impôt sur la rente foncière ou urbaine, proprement dite ou contraire si l'on réussissait à l'établir, comme Ricardo l'a établi, comme Mill et tous ceux qui l'ont suivi l'ont confirmé, n'entraverait pas le développement de l'offre des habitations parce qu'il n'entrerait pas dans le coût des producteurs.

On peut à certains traits encore, suspendre les progrès de la rente de situation urbaine, dont nous avons tout à l'heure trouvé un premier témoignage dans les évaluations cadastrales récentes.

D'après le recensement de 1890 (1), il y a à Bruxelles 18475 maisons destinées à l'habitation et imposées. Le revenu cadastral total, d'après la loi du 10 octobre 1860, est de 18.415.089 francs, soit 1000 francs environ par habitation : d'après le recensement de 1900 (2), le revenu cadastral des 20.474 habitations est, encore sur les bases de la loi de 1860, de 19.000.368 francs, soit environ de 932 francs par habitation. La réserve cadastrale accomplie en vertu de la loi du 26 juin 1896, nous donne aujourd'hui un revenu global de 34.808.325 francs pour les 20.487 habitations. La moyenne

(1) Vol. I, p. 13.
(2) Vol. I, p. 13.

est de 1699 francs. La différence est due à diverses causes; sans doute, par exemple, l'adjudication des prix de construction est un facteur notable, mais l'accroissement de la valeur du sol a joué un rôle considérable, le plus considérable à nos yeux dans ces moyennes générales. On entrevoit même à d'assez courts intervalles le progrès de cette plus-value.

Voici un exemple puisé dans la statistique de la Société anonyme d'habitations ouvrières d'Etterbeek, l'une des plus remarquables du pays :

Coût moyen de terrain des habitations construites dans l'agglomération bruxelloise :

Années	Nombre de maisons	Superficie moyenne du terrain en m. c.	Coût moyen du terrain
1892	14	171	912
1893	24	91	1003
1894	16	128	1015
1895	20	106	1102
1896	13	111	1223
1897	24	135	1166
1898	24	97	1064
1899	14	127	1207
1900	9	99	1129
1901	10	125	1476

On voit là se dessiner un élément de résistance à la multiplication des habitations ouvrières, surtout individuelles.

Les documents statistiques de la même société permettent de saisir le rapport entre la valeur de terrain et celle de la construction :

	Coût de la construction en moyenne
1892	3,812 francs
1893	4,037 »
1894	4,125 »
1895	4,392 »
1896	4,735 »
1897	5,327 »
1898	5,449 »
1899	5,543 »
1900	6,102 »
1901	5,542 »

De 1902 à 1903 la moyenne du coût du terrain est de 1,129 francs. Celle du coût de la construction de 4,906 francs. Ainsi le terrain représente dans ces exemples environ 6 cinquièmes de la valeur totale, autres charges non comprises. Cette distinction des facteurs fondamentaux du loyer (évidemment en proportions variables) est néanmoins précieuse au point de vue de l'incidence de l'impôt qui nous occupe ici.

Dans les pays neufs l'*uncarned increments* atteint souvent une allure si rapide qu'à Winnipeg par exemple, d'après A. Rossi, la valeur du sol a triplé en peu de temps, et l'auteur prévoit une augmentation de 1000 °/₀ (1).

En Europe les mêmes faits s'observent dans tous les Etats en progrès. Sidney Webb a calculé que de 1870 à 1886 l'accroissement de la vente de situation a été de 90,000,000 de francs à Londres (2).

M. Gomme dans un mémoire soumis à la Commission royale pour la taxature locale (1900) évalue l'accroissement de 1871-2 à 1881-2 à 8[illegible],000,000 de francs et de 1881-2 à 1896-7 à 72,500,000 de francs à Londres (3). M. P. Leroy-Beaulieu a montré que l'accroissement du loyer payé par les locataires et celui de la fortune des propriétaires urbains sont deux faits presque généraux, ayant entre eux des relations de cause à effet (4)

L'imposition, au profit de l'Etat ou des communes, de la rente de situation préoccupe, à un haut degré, les économistes et les pouvoirs publics en Angleterre. La Commission royale sur la Taxature locale en a fait l'un des objets principaux de son examen, on en juge par les travaux qu'elle a publiés. (5)

C'est J. S. Mill qui a tracé la voie aux réformes pratiques par sa distinction célèbre entre les rentes anciennes et les accroissements futurs de la rente, en proposant de taxer ces accroissements seuls. Les derniers acquéreurs du sol ont payé les rentes antérieures capitalisées : la plus value produite antérieurement par la société s'est confondu dans le prix de la terre avec la plus value que les travaux des propriétaires lui ont donnée. La société peut e reprocher de n'avoir pas atteint plus tôt la rente au moment de

(1) Rossi. Gh. Stat Uniti p. 340.

(2) Dawson. Unearned increment p. 19.

(3) Momorandum contributed to the royal Commission of local taxature. Cité par Edgework dans *The incidence of Urban rates*, Economic Journal 1900, p. 499.

(4) Répartition des Richesses. p. 187.

(5) Memoranda chiefly relatinz to the classification and incidence of imperial and local ta[illegible]es issund by the royal commission of ou local taxation. 1890.

sa formation. Il serait désormais injuste qu'elle dépouillât sans indemnité les propriétaires actuels d'une portion de leur capital. Mais si le droit de l'Etat fléchit devant les rentes anciennes, il subsiste devant la rente future. Les difficultés de la solution de Mill sont réelles quand il s'agit de la rente de sol mis en culture ; on jugera par les chiffres reproduits plus loin, que l'accroissement de la rente foncière a été fortement interrompu dans le dernier quart du XIX[e] siècle ; mais la propriété urbaine au contraire dans toutes les villes, ce progrès a témoigné de cette continuité.

Le savant professeur Edgewortk discutant les plans nombreux proposés pour atteindre les accroissements de la rente, a soutenu qu'ils ne permettraient pas d'obtenir un résultat supérieur à celui que l'exécution du plan général de Mill eut assuré. Si la génération antérieure l'avait réalisé, a dit Edgeworth, le budget de la ville de Londres se fut enrichi de deux à trois millions de livres sterling aux dépens de la rente urbaine (1). Il ajoute que la division de l'impôt entre le propriétaire et l'occupant eut peut-être assuré encore à celui-ci des avantages secondaires. Un débat essentiel reste ouvert sur les moyens d'atteindre sûrement et sans arbitraire ces accroissements de la rente urbaine.

Sans doute, on peut soutenir que le propriétaire eût, suivant l'acte de la demande de logements, reporté l'impôt sur le locataire; mais dés lors que les loyers eussent atteint leur taux maximum, l'impôt sur l'accroissement de la rente eût finalement été supporté par la production ; même en admettant une répercussion intégrale sur le locataire, celui-ci eût profité de l'allégement des autres impôts.

La participation de la collectivité aux accroissements de la rente urbaine peut se réaliser autrement que par l'impôt, par l'extension du domaine municipal. M. Adolphe Wagner, le célèbre professeur de l'Université de Berlin, a consacré à la propriété urbaine des pages profondes, dignes d'être méditées (2).

Dans la mesure où s'étendrait ce domaine, la commune profiterait de la rente urbaine, mais elle pourrait aussi agir sur l'offre des logements et le taux des loyers : soit qu'elle construisit elle-même sur le domaine communal, soit qu'elle laissât le soin de construire à des sociétés d'utilité publique ou à des sociétés coopératives. Nous y voyons un facteur puissant de la solution du grand problème de l'habitation à bon marché.

---

(1) Edgeworth. The incidence of urban rates. *Economice Journel*, 1900, p. 516.

(2) Allgemeine oder theoretische Volkswirkschaftslehre § 352 et suiv.

II.

Contribution personnelle et mobilière.

Les caractères et les indices de l'impot.

La contribution personnelle et mobilière créée par l'Assemblée constituante de 1791 porte aujourd'hui l'empreinte de tous les régimes financiers qu'elle a traversés : elle a subi surtout la redoutable influence de la politique à laquelle elle a été enchaînée après 1830, et aujourd'hui même elle reste liée au vote plural comme la dernière expression des conditions de cens. Telle que la Constituante l'avait conçue, la contribution personnelle était appelée à se transformer en un *impôt direct sur les revenus mobiliers*, en substituant peu à peu aux présomptions du revenu tirées des indices adoptés, la constatation directe du revenu mobilier même, et c'est cette voie que l'impôt a suivie dans le Grand-Duché de Luxembourg et en Italie.

Telle qu'elle a été modifiée par la loi hollandaise du 28 juin 1822 et les lois qui l'ont suivie, elle devait tendre en Belgique à se transformer en un véritable impôt général sur le revenu, et le retard persistant de cette transformation dont le principe est inscrit dans l'article 139 de la Constitution, est l'un des traits les plus déplorables de l'évolution de notre système fiscal.

Trois des bases de cet impôt procédaient en ligne directe de la Constituante : la valeur locative, les domestiques, les chevaux de luxe ; l'une venait du Directoire, les portes et fenêtres ; le gouvernement néerlandais ressuscita les foyers dont l'impopularité avait été si grande en Angleterre, et les associa aux portes et fenêtres, amalgame détestable et gros d'injustices qu'excluait la législation de l'Angleterre et de la France, et que la loi du 26 juillet 1879 en Belgique a seulement atténuées en supprimant les foyers ; la dernière base, la valeur du mobilier est la seule qui appartienne en propre à la fiscalité hollandaise.

On a voulu par la réunion de ces indices se rapprocher de l'expression même du *revenu réel* du contribuable; mais ces divers indices sont loin d'avoir la même valeur indicative, et surtout d'avoir aux yeux des théoriciens de la science des finances, une place correspondante à celle qu'ils occupent dans l'impôt lui-même. Le calcul nous fournit les éléments du tableau suivant :

BELGIQUE.

PROPORTIONS DES DIVERS FACTEURS DANS LE PRINCIPAL DE LA CONTRIBUTION PERSONNELLE ET MOBILIÈRE.

Années.	Valeur locative.	Portes et fenêtres.	Foyers.	Mobilier.	Domestiques et chevaux.
1841-45	25,3 °/。	35,5 °/。	11,1 °/。	17,2 °/。	10,9 °/。
1846-50	25,5	35,6	11,0	17,4	10,5
1851-55	25,7	35,6	10,9	17,5	10,3
7856-60	25,9	35,4	10,7	16,1	11,9
1861-65	26,4	35,4	10,5	15,8	11,9
1866-70	27,0	35,2	10,2	15,3	12,1
1871-75	27,7	35,5	10,8	15,2	11,6
1876-78	28,3	35,5	9,8	15.0	11,4
1879-80	34,9	38,9	supprimé.	15,0	11,2
1897	35,5	39,2	supprimé.	12,0	12,3
1900	36,8	39,3	supprimé.	11,9	12,0

On voit par ce tableau que, dès l'origine, les portes et fenêtres sont restées le facteur prépondérant, atteignant plus du tiers et finalement près des quatre dixièmes de l'ensemble : la part de la valeur locative est allée croissant, mais sans dépasser beaucoup le tiers de l'ensemble, après la suppression des foyers. La part proportionnelle du mobilier est allée décroissant depuis le début, au point de ne dépasser guère aujourd'hui le dixième de l'ensemble ; quant aux impôts somptuaires, leur part proportionnelle a peu varié, elle se rapproche du dizième.

Celle de ces bases qui présente aujourd'hui encore la plus grande importance est la plus vicieuse de toutes. Les savants la rejettent unanimement : M. P. Leroy-Beaulieu ne comprend pas que l'on maintienne en France une taxe aussi déraisonnable que celle des portes et fenêtres. Emile de Girardin, Proudhon, Vignes ont stigmatisé cette imposition inhumaine frappant l'air et la lumière, M. Pierre Charton, l'un des derniers théoriciens de l'impôt et l'un des plus modérés, résume sa pensée ainsi : « La réforme de cette taxe doit, suivant nous, être radicale, c'est à dire qu'il faut la supprimer... (1) Les hommes d'Etat la condamnent : « Une première réforme nécessaire, disait M. de Smet de Naeyer, ministre des finances, en 1894, c'est la suppression de l'une des bases : les portes et fenêtres. » (2)

---

(1) P. CHARTON, professeur de sciences des finances à l'Université de Zurich. *La Réforme fiscale en France et à l'Étranger*, 1901, p 250

(2) *Annales parlementaires* 1894-95, I, p. 245.

C'est comme élément d'une synthèse, comme indice du revenu qu'il faut surtout montrer à quel point cette base est vicieuse.

Nous disions en 1889 dans notre volume sur l'impôt : « Le nombre des portes et fenêtres ne sera en général qu'un élément déjà compris dans la considération du loyer, et un élément dont le rapport avec le revenu sera nécessairement plus incertain et plus vague... » En général le confortable de l'habitation est moins recherché dans le nombre des portes et fenêtres, que dans un ensemble de facteurs; c'est précisément pour cela que le loyer est le moins imparfait des indices du revenu, parce que la hauteur du loyer est la résultante de la grandeur des appartements, de leur élévation, du nombre des ouvertures et de leurs dimensions, des foyers, de la situation de la maison. Les facteurs isolés ne peuvent donner qu'une idée beaucoup plus grossière du revenu que leur propre *résultante.* Dans une même localité, comme Bruxelles, il frappe avec une brutale inégalité des jouissances manifestement inégales. On ne parviendra jamais à justifier une imposition qui atteint également des hôtels du Quartier Léopold et des boulevards et celles des ruelles voisines de la rue Haute. Et si l'on considère des localités de population inégale classées d'après la tentative de progression des lois de 1822-1879, les rapports du revenu aux ouvertures des habitations sont tellement incertains, qu'il est impossible d'essayer de les établir sans tomber dans l'arbitraire. Les habitations modernes des riches se caractérisent moins par le nombre de fenêtres que par leurs dimensions, ils échappent donc dans une large mesure à cette progression destinée à redresser l'équilibre, tandis que dans les grandes villes, les exigences des petits ménages multiplient les ouvertures des maisons (1).

L'indice de la valeur du mobilier est en lui-même beaucoup moins imparfait que celui du nombre des ouvertures; rationnellement interrogé, il peut servir, dans certains cas, de contrepoids à la valeur locative : pendant que celle-ci pèse davantage sur certains revenus, l'autre peut peser sur d'autres classes de revenus. On a vu des publicistes distingués donner une grande importance à cet indice. Les nécessités de la profession, les charges de famille auxquelles la taxe sur la valeur locative n'a pas actuellement egard, imposent la location d'une habitation dont la valeur est sans proportion avec le revenu réel; le loyer de l'habitation du riche ne prélève en général qu'une partie de son revenu plus faible que la quotité normale. Un impôt sur le mobilier peut contribuer à

(1) *L'impôt*, 1892, p. 250 et suiv.

rétablir l'équilibre, s'il est moins lourd pour le premier que pour le second; mais ce correctif est lui-même encore incertain et imparfait. Le mobilier domestique est avant tout en rapport avec le nombre des membres de la famille, le degré d'aisance se traduit souvent aussi, moins par le confort du mobilier que par l'acquisition d'objets d'art que la loi de 1821 épargne. La loi de 1879 enfin, en limitant la valeur du mobilier au quintuple de la valeur locative, a rendu cette base impuissante à accomplir toute fonction financière, puisqu'elle devait en être général purement et simplement un multiple constant de la base du loyer dans le système de 1821. Sans doute en élevant, comme on l'a projeté, au décuple, cette évaluation limite (1) on donne plus d'élasticité à la base et à sa fonction de contrepoids, mais il faut remarquer que cette limitation nouvelle apparait précisément pour les degrés supérieurs de la fortune, c'est-à-dire là même où l'expérience a établi infailliblement que la proportion de la dépense de loyer au revenu réel va rapidement décroissant. Il suit de là que l'incertitude de cette base et de son action compensatrice, les injustices de répartition qui en peuvent dériver, subsistent encore là où elles sont le moins tolérables, et qu'en fait l'indice du mobilier disparaîtra encore dans l'indice du loyer dont il deviendra facteur. Quoi qu'on fasse, on est porté irrésistiblement à la constatation du revenu réel au-delà de tous les indices et de toutes les présomptions.

L'indice fondamental est le loyer de l'habitation, mais il ne se rapprochera du revenu réel qu'avec des correctifs importants, sans jamais exclure cette détermination réelle. Il faudra d'abord faire disparaitre les inégalités monstrueuses qu'une législation imparfaite a accumulées. La loi du 29 décembre 1831 a autorisé le locataire à s'en référer à sa déclaration de l'année antérieure. Un tel système devait soustraire au fisc les accroissements de valeur locative des habitations imposées. La loi du 26 juillet 1879 a tenté de corriger les inégalités de répartition en exigeant que dans l'évaluation des loyers imposables on se référât désormais aux expertises fiscales de 1872-76: cette loi a fixé des types auxquels les évaluations doivent, dans l'avenir, se ramener, mais n'a pas fait disparaître les inégalités qui se sont produites dans le passé (2). C'est ainsi que l'on en est venu à reconnaître non seulement la nécessité d'une péréquation générale, d'un redressement de la valeur locative fiscale applicable à toutes les

(1) *Annales parlementaires*, Chambre des Représentants, 1894-95. I. 245

(2) Voir le Rapport de M. Delhoungne du 17 juin 1879.



constructions, mais, en outre, celle de fixer désormais cette valeur locative d'après les règles précises, uniformes, communes à toutes les parties du royaume, afin que des inégalités appréciables ne puissent reparaître dans l'avenir. On n'a pu trouver jusqu'ici de solution plus judicieuse que celle que présenta Frère-Orban en 1849 et qui consiste à faire reposer la valeur locative fiscale sur le revenu cadastral (1). C'est la solution que nous avons proposée nous-mêmes en 1883 dans nos Observations sur les projets d'impôts. Il ne faut pas cependant se dissimuler que cette valeur cadastrale n'est encore qu'un indice imparfait du revenu présumé d'après les dépenses.

Déjà, l'assemblée constituante française avait admirablement compris, comme l'avait fait l'immortel Adam Smith, qu'elle ne pouvait appliquer le principe rigoureux de la proportionnalité à l'impôt basé sur l'indice du loyer. La Constituante avait, comme Adam Smith, justement admis pour les différents degrés de la fortune, des rapports différents entre la dépense de loyer et le revenu présumé ; Smith avait reconnu que cet impôt devrait être progressif relativement au loyer. C'est l'un des vices de la contribution personnelle actuelle de consacrer le taux uniforme de 5 p. c. pour toute l'échelle des valeurs locatives. L'expérience a confirmé la thèse d'Adam Smith, d'une manière irrécusable, dans les pays où l'impôt général direct sur le revenu a été établi au XIXe siècle, par exemple, en Allemagne et en Hollande. Held, dans son admirable livre sur l'impôt du revenu en avait déjà fait la démonstration pratique (2). Aujourd'hui, nous avons des données plus récentes et plus précises.

LOYERS ET REVENUS.

Revenu	Part du revenu absorbée par le loyer				
	BERLIN	HAMBOURG	BRESLAU	LEIPZIG	DRESDE
Jusque 600 Marks	41.6 °/°	26.5 °/°	28.7 °/°	29.9 °/°	26.8 °/°
de 600 à 1200	24.7	23.5	21	21.2	18.4
de 1201 à 1800	21.8	18.9	20.8	19.7	16.3
de 1801 à 2400	21.6	19.5	19.1	20.4	15.9
de 2401 à 3000	18.6	18.8	19.7	18.3	15.4
de 4801 à 6000	17.9	18.3	18.5	15.4	14.6
de 6001 à 12000	15	16.7	13.7	13.1	13
de 12001 à 30000	11.7	12.2	8.9	8.4	9.9
de 30001 à 60000	8.8	8.1	3.7	5.5	7.1
au-dessus de 60000	3 6	3.9	3.4	1.9	3.9

(1) Voir le Discours précité de M. de Smet de Nayer et ci-après le Rapport M. Ligy.

(2) HELD. — Die Einkommensteuer.

Des rapports du même ordre sont signalés à Amsterdam en 1884-1885.

Pour un revenu de :	la proportion du loyer au revenu est de :
600 à 800 florins	1/10 à 1/8
800 à 1.800	1/7 à 1/6
1.800 à 4.200	1/6 à 1/5
4.200 à 6.800	1/7 à 1/6
6.800 à 11.000	1/10 à 1/7
11.000 à 29.000	1/15 à 1/10
29000 à 100.000	1/27 à 1/16
100.000 et au-dessus	1/84 à 1/32

D'une manière générale il n'est donc pas légitime d'admettre le principe d'une proportionnalité constante et uniforme dans la relation du loyer au revenu, à tous les degrés de la fortune ; la loi du 28 juin 1822 a consacré ce principe de proportionnalité du revenu présumé aux diverses bases indiciaires en général et *à priori* sans aucune vérification expérimentale.

Semblablement le rapport du loyer au revenu n'est pas le même dans les différents milieux et varie avec la population des communes. C'est là ce qui a été l'un des principes de la réforme de cet impôt dans les projets de M. le Ministre DAUPHIN, de M. CAILLAUX en France. C'est ce que la Commission extra parlementaire française de l'impôt sur les revenus s'est appliquée à établir (1).

L'assemblée constituante avait encore voulu tenir compte des conditions de famille inégales des contribuables dont les loyers font cependant présumer l'égalité des revenus. C'est ainsi que le nombre des enfants, l'inégalité des charges de famille étaient à ses yeux le principe d'un dégrèvement légitime.

Le principe si profondément juste et humain de l'exonération d'un minimum de revenu n'est enfin appliqué que d'une manière très imparfaite, et reçoit des atteintes profondes dans la législation actuelle sur la contribution personnelle.

Cependant dès 1822 le législateur a prévu l'exemption de la contribution personnelle au profit des habitants dont le revenu est trop bas et trop précaire pour qu'il puisse être atteint par l'impôt. Les motifs donnés par le Ministre d'Etat Appelius en 1822 sont

(1) Commission extra parlem. de l'impôt sur les revenus. Procès-verbaux. Paris 1895. I p. 464 et II p. 600 et suiv. et 1069 et suiv.

plutôt empruntés à des considérations utilitaires qu'aux considérations de justice sociale qui assurent aujourd'hui l'exonération d'un minimum de revenu : « l'exemption des habitations au dessous de 20 florins, disait-il, tient à la conviction qu'il y a certaine classe d'habitants pour lesquels toute contribution directe est presque impossible et dont la cotisation ne ferait qu'augmenter les embarras de l'administration et le nombre des cotes irrécouvrables » (1).

La loi de 1822 (article 49) a décrété l'exonération complète de toute habitation d'une valeur locative annuelle inférieure à fr. 42-40 (20 florins) et des exonérations partielles pour des loyers supérieurs fixés suivant la population des communes :

Loyers compris entre :

53 fr. et fr. 74-20	pour les communes de	10.000 à 25.000	habitants;
53 fr. et fr. 84-80	id.	25.000 à 50.000	id.
53 fr. et fr. 95-40	id.	50.000 à 75.000	id.
53 fr. et 106 fr.	id.	75.000 et au delà.	

La loi du 11 avril 1895 a étendu la quotité de l'exemption en élevant de 14 à 75 le nombre des communes bénéficiaires de l'allégement de l'impôt.

En 1895, le Gouvernement portait à 450.000 le nombre des habitations jouissant en Belgique de l'immunité de l'impôt (2). Le nombre des habitations auxquelles en vertu de la loi du 11 avril 1895 ce bénéfice devait s'étendre, était d'environ 35.000 : soit 485.000 habitations sur les 1.198.058 habitations existant en 1890, 1.329.504 en 1900.

D'un autre côté, la loi belge du 9 août 1889 sur les habitations ouvrières, modifiée par la loi du 18 juillet 1893, exempte de la contribution personnelle d'après les trois bases de la valeur locative, des portes et fenêtres et du mobilier, les ouvriers ou anciens ouvriers incapables de travail qui, n'étant pas propriétaires d'immeubles autres que celui qu'ils habitent et celui qu'ils cultivent, occupent, soit en propriété, soit en location du bailleur non habitant, une habitation d'un revenu cadastral n'excédant pas

(1) Voir le Rapport de M. Ligy sur le projet de loi apportant des modifications à la Législation sur la contribution personnelle. Doc. parlem. 1894-95, n° 112 p. 145.

(2) Exposé des motifs et projet de loi modifiant la contribution personnelle. Doc. parl. 1894-95 n° 82 p. 129.

72 francs	dans les communes de	moins de 3.000 habitants ;	
96 francs	dans les communes de	3.000 à 20.000 habitants ;	
120 francs	id.	20.000 à 40.000	id.
144 francs	id.	40.000 à 100.000	id.
171 francs	id.	100.000 habitants et plus.	

Cette loi a laissé subsister d'ailleurs des difficultés d'application (1).

MM. Mahaim et Velghe ont publié le relevé complet des exemptions accordées en exécution de ces lois, de 1895 à 1902 (2).

Années.	Nombre des habitations ouvrières exemptées de la contribution personnelle.	Montant correspondant de cette contribution en principal et additionnels au profit de l'Etat.
1895	100.100	979.951,25
1896	100.371	1.027.837,29
1897	108.174	1.124.574,12
1898	116.466	1.207.083,59
1899	125.254	1.306.551,09
1900	131.823	1.413.477,74
1901	143.567	1.506.731,95
	Total (sept années)	8.567.207,03

Si l'on rassemble les résultats de l'application des diverses lois d'exonération de la contribution personnelle, on arrive à cette conclusion que sur 1.329.504 habitations en 1900, le nombre des habitations exemptées à des titres différents est d'environ :

Loi de 1822	450.000
Loi de 1895	35.000
Loi de 1889-1893. . .	143.567
	628.567

Il reste environ 700.937 habitations atteintes par l'impôt personnel et mobilier. Ce n'est là qu'une approximation assez grossière, mais elle peut servir de base à une détermination approximative de la répartition de cet impôt.

(1) Voir sur ce point le rapport de M. Velghe, à la conférence des Sociétés d'habitations ouvrières de 1898.

(2) Rapport au Congrès d'hygiène et de démographie de 1903.

LA CHARGE, LA RÉPERCUSSION DE L'IMPÔT ET LE LOYER.

En 1900, le produit, en principal, de la contribution personnelle sur les trois premières bases susceptibles d'affecter le loyer et de donner lieu à une répercussion était, au profit de l'Etat :

Valeur locative . . .	fr.	6.304.092-12
Portes et fenêtres. . .	fr.	6.750.675-04
Mobilier	fr.	2.040.848-22
Total . .	fr.	15.095.615-22

Les centimes additionnels au profit de l'Etat correspondaient à fr. 3.320.940, ensemble fr. 18.416.555, ce qui représente fr. 2-75 par habitant, en moyenne, et fr. 13-75 par famille de cinq personnes.

En 1895, les centimes additionnels au profit des provinces et des communes correspondaient pour ces trois bases uniquement à fr. 10.082.194 soit 88 p. c. du total des additionnels communaux et provinciaux (fr. 11.468.403) et de fr. 1-57 par habitant, ou fr. 7.85 par famille.

La charge moyenne totale serait ainsi de fr. 4-32 par tête ou fr. 21-60 par famille de cinq personnes.

Mais, après ce qui a été dit ci-dessus, nous pouvons serrer de plus près la vérité.

Ce fardeau total de l'impôt du chef des trois premières bases pèse en réalité sur une partie de la population du royaume et non sur l'ensemble.

Les 700.000 maisons réellement atteintes par l'impôt comptent, d'après les rapports proportionnels établis par le recensement de 1900, environ 3.521.000 habitants. C'est sur ceux-là que l'impôt pèse soit directement soit par répercussion. La charge totale de 28.498.749 embrassant les trois premières bases de la contribution personnelle en principal et additionnels au profit de l'Etat, de la province, des communes, se traduit pour chaque habitant imposé soit directement, soit par répercussion, en une contribution moyenne de fr. 8-09, soit fr. 40-45 par famille de cinq personnes.

C'est ici que le problème de la répercussion de l'impôt se dresse devant nous. C'est qu'en effet, si des résultats comme ceux qui ont été assurés par la loi de 1903 sont d'un très grand intérêt, il n'en faut pas moins reconnaître que la plupart des travailleurs sont loin d'occuper une habitation soit à titre de propriété, soit à titre de location directe du propriétaire ou du principal locataire *non occupant*. A mesure que se concentre la population dans les

villes, les qualités de propriétaire et d'occupant se dissocient et la sous-location d'appartements ou de chambres, des mains d'un locataire ou occupant principal, prend la place de la location directe. Dans un pays comme le nôtre, on l'a vu par les données statistiques réunies plus haut, le problème ne peut manquer d'être grave. La contribution personnelle et mobilière telle qu'elle est établie non seulement tend à se répercuter sur les occupants à titre de locataires ou de sous-locataires, mais la loi du 28 juin 1822 a fixé l'étendue de cette répercussion. A l'égard de la valeur locative, elle décide dans son article 7 que l'individu occupant une maison soit en propriété soit autrement, doit la contribution pour la maison entière, mais qu'il a un recours contre les personnes occupant des appartements ou des chambres, dans la proportion de la valeur locative imposable des pièces louées, à moins qu'il n'en soit stipulé autrement par les baux. L'article 16 consacre les mêmes dispositions à l'égard des portes et fenêtres ; et quant au mobilier l'article 29 décidait que l'occupant principal dont cette contribution est calculée sur le pied de la valeur locative quintuplée, a le même recours dans la proportion du quintuple de la valeur locative des appartements, contre les autres occupants.

On voit par les dispositions de la loi, qu'elle consacre le principe d'une répercussion proportionnelle à la valeur locative imposable, aux portes et fenêtres, à la valeur du mobilier exprimée en fonction de la valeur locative des parties de l'habitation louées. Ces différents éléments et l'élément dominant en fonction duquel les autres sont déterminés, la valeur locative, étant des indices du revenu, le revenu est conçu comme proportionnel à ces bases indiciaires, et l'impôt est réparti et se répercute en proportion du revenu ainsi présumé. Or c'est là, on l'a vu, une grande erreur.

Des considérations qui précèdent il résulte que si les dispositions fiscales actuelles relatives à la contribution personnelle, véritable impôt sur le revenu présumé, exonèrent un minimum, d'ailleurs indéterminé, de revenu pour une large partie de la population, que nous pouvons approximativement porter à 3,172,548 habitants, une autre partie de la population comprise dans les 3,521,000 habitants restants, ne bénéficie pas de l'exonération des petits revenus, parce qu'elle est frappée par répercussion de cet impôt. C'est là l'un des vices essentiels de sa répartition, c'est une contradiction manifeste, une injustice manifeste dans cet impôt. Les ouvriers des villes les plus mal logés sont ici aussi en général les plus mal traités par la loi fiscale.

Les enquêtes entreprises par les Comités de patronage des habitations ouvrières nous permettent d'évaluer approximativement le rapport du loyer au revenu de la classe ouvrière. On a vu plus haut les résultats. Ajoutons une hypothèse : D'après les données de l'enquête de MM. de Quecker et Lagasse, à Bruxelles en 1891, le salaire moyen était de fr. 3,14, le loyer moyen d'une chambre de fr. 11,68, en admettant 280 jours de travail ou 880 frs de salaire pour le père, et en supposant que le reste de la famille contribue pour un tiers à la formation d'un revenu au total de fr. 1,320, le rapport proportionnel d'un loyer de 2 pièces serait de 16 à 21 °/₀ et de trois pièces de 32 °/₀ du revenu familial. Les observations recueillies à Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Noode, Etterbeek, Ixelles par MM. Bauvais, Bosschaerts, Brasseur, de Myttenaere, Lamal, Van Langendonck, Walnier, conduisent à évaluer le rapport du loyer à l'ensemble des recettes et dépenses de la famille ouvrière, de 18 à 20 °/₀. A Liége, en 1896, M. Mahaim avait trouvé, on l'a vu, plus de 15 °/₀. En 1904, il arrive à 15,35 °/₀ à Angleur, 9,90 à Grivegnée.

Ces belles recherches généralisées permettent non seulement d'universaliser l'application du principe de l'exonération du minimum de revenu, mais de fixer ce minimum sans arbitraire. Ce minimum, à son tour, devra s'appliquer à toutes les classes sociales dans une solution juste du problème fiscal et non plus seulement aux ouvriers.

Pour que le bénéfice de l'exonération d'un minimum pût s'étendre à toute la masse des petits revenus, embrassant ceux des travailleurs salariés, il faudrait, même sous le régime actuel, abandonner la répercussion légale consacrée par les articles 7, 16, 29 de la loi du 28 juin 1822 et transformer l'article 8 de cette loi. Au lieu de dire : « les parties de maisons, les chambres et appartements qui seraient pris en location du propriétaire ou premier locataire *non habitant* seront considérés comme des habitations distinctes pour lesquelles la contribution sera due par l'occupant... » il faudrait dire : *même habitant*. Tout contribuable à l'impôt sur le revenu présumé devrait être directement cotisé.

La simple réforme de l'impôt sur le revenu présumé impliquerait la suppression des indices les plus imparfaits et avant tout de l'odieuse et absurde base des portes et fenêtres, et la conservation peut-être exclusive de l'indice dominant, le plus rapproché d'une corrélation avec le revenu réel, la valeur locative cadastrée, soit comme indice unique, soit tout au plus comme complété et

corrigé par celui du mobilier, sans que celui-ci fût à aucun titre exprimé en fonction du loyer. Mais ce ne serait là encore qu'une ébauche de la transformation nécessaire.

La réforme de l'impôt impliquerait qu'un minimum de revenu universellement exonéré par la loi, fût en rapport avec un indice défini. Elle impliquerait que les variations de l'indice fussent normalement mises en rapport avec les variations de grandeur du revenu présumé. Mais là éclatent évidemment les difficultés : difficultés naissant de la diversité des milieux pouvant exiger un minimum d'indice différent suivant la population des localités, excluant un rapport de proportionnalité simple entre la grandeur de l'indice et la part du revenu dépensée pour l'habitation aux différents degrés de l'échelle des fortunes ; difficultés réclamant, outre une vraie progression, d'inévitables corrections à raison de la diversité de situation et de composition des familles.

Une logique inexorable impose alors l'obligation de sortir du régime des présomptions à *priori* pour aborder la détermination effective du revenu réel que l'indice fait présumer : il faut dès lors, d'une part, que le fisc à chaque degré de l'indice ou des indices assigne un revenu déterminé, d'autre part que tout contribuable puisse engager avec le fisc un débat efficace sur la réalité et l'importance de son revenu réel, substituer, par là, la réalité à l'hypothèse. De la présomption, il faut passer à la déclaration facultative et au contrôle de la déclaration du revenu.

La réforme de l'impôt personnel et mobilier implique, dès lors, en dernière analyse, sa transformation méthodique en impôt général sur le revenu réel, et deux voies s'ouvrent pour cette transformation : soit en passant par évolution du revenu évalué par présomption, par indices au revenu réel, en autorisant le contribuable à contester l'indication du fisc et à établir son revenu réel par voie de déclaration facultative, et en autorisant le fisc à contester cette déclaration, c'est ce que j'ai proposé, il y a vingt ans ; soit en plaçant au premier plan la constatation, la déclaration du revenu, que la loi rendrait facultative, mais à laquelle elle attacherait des avantages, et, en faisant reparaître en second plan l'indice, à défaut de déclaration du revenu réel, ce que j'ai proposé depuis, en me fondant sur toutes les expériences modernes de l'impôt général sur le revenu (2).

(1) Observations sur les projets d'impôts. 1885.

(2) Proposition d'un impôt général sur le revenu. Doc. de la Chambre des Représentants, 6 décembre 1901, n° 23.



La contribution personnelle, en laissant aujourd'hui complètement dans l'ombre l'évaluation du revenu, dont la présomption s'attache à ses bases, assure au fisc ce bénéfice précieux de faire échapper aux regards les inégalités, les iniquités de répartition des charges directes et indirectes qui s'attachent à l'imperfection de ses indices ; mais le progrès consiste à déchirer les voiles. à faire la lumière et à passer de l'hypothèse à la réalité : les inégalités que cette transformation pourra laisser subsister encore, loin de faire condamner la transformation même, serviront au contraire à fournir la preuve des inégalités monstrueuses que le système actuel dissimule, et qu'il continuera à cacher malgré les améliorations partielle qu'on se bornerait à y introduire. L'impôt général sur le vevenu pourrait d'ailleurs tendre à se rapprocher soit de l'*income tax* anglais, soit de l'*Einkommensteuer* saxon ou prussien, soit de la conception dualiste néerlandaise de l'impôt sur la fortune et de l'impôt sur les revenus professionnels. Il ne peut être question d'aborder ici l'examen comparatif de ces diverses solutions pratiques du problème de l'impôt sur le revenu, non plus que de l'application du principe de la progression et de la taxation différentielle des revenus de nature différente. Seul le principe même de la transformation se propose à nous, parce qu'il suffit à résoudre la question proposée ici de l'influence de l'impôt personnel sur le loyer.

III.

Droit de mutation et de transcription

La plupart des économistes voient dans le droit de mutation avant tout la rémunération d'un service de l'Etat, garant de toutes les transactions qui s'accomplissent en société. Mais l'adresse aux Français, qui se rattache à la loi du 22 frimaire an VII, loi organique de l'enregistrement, a montré le caractère complexe de cet impôt. « Ces droits unissent à une imposition une fonction de magistrature, que l'on paie seulement plus qu'elle ne vaudrait par elle-même, afin d'établir sur l'excédent du salaire de ses agents une recette nationale qui atteigne les capitalistes, qui ne porte presque pas sur les citoyens les plus indigents et qui diminue d'autant les autres contributions publiques. »

Le droit de mutation a été, pour les immeubles, porté successivement de 5,20 à 5,50 % de leur valeur. Il est évident que l'impôt s'unit dans une mesure prépondérante à la taxe rémunératrice d'un service public. Le droit de transcription, qui en est inséparable, est de 1,2 %, soit ensemble 6,75 %.

Comme impôt, le droit de mutation peut atteindre sûrement ce que l'impôt foncier ne frappe qu'à la longue avec ses péréquations si distantes, la plus value acquise dans l'intervalle des mutations ; pour que son action fut normale il faudrait que la valeur des propriétés ne subit pas de dépression et au contraire que suivant la pensée de Rocardi et de Mill elle s'accrût graduellement. Ce n'est pas ce qu'a présenté avec continuité l'histoire du sol non bâti, du sol agricole. C'est ce que nous pouvons établir par le tableau suivant qui traduit les effets de la baisse des prix des produits.

	Valeur par hectare.		DOMAINE AGRICOLE. — Plus value.	Perte.	Produit des droits de mutation et de transcription.
1846	2,422	francs	294		
1850	2,715	»	356		fr. 183.93
1856	3,171	»	1,002		» 214.16
1866	4,173	»	574		» 281.67
1874	4,747	»			» 320.42
1880	3,975	»		771	» 268.31
1890	3,515	»		460	» 237.26
1893	2,855	»		660	» 192.74
1895	2,909	»	54		» 196.35

Après avoir frappé la plus value, l'impôt réduit le capital même ; pour atteindre en 1895 encore partiellement la plus value. Les données générales manquent pour les années postérieures, où la valeur moyenne semble se relever.

Mais l'action générale de l'impôt n'est pas le même dans le domaine urbain. Si l'impôt n'atteignait pas de plus value, frappait les capitaux incorporés aux constructions, son effet serait de limiter l'offre des maisons; mais dans les milieux urbains, l'accroissement de la plus value a présenté la constance et la continuité que le domaine agricole n'offre pas.

Il serait d'un puissant intérêt de reconstituer l'histoire du du prix des terrains dans nos villes. Cette statistique n'est pas faite.

L'importance de cette plus-value est énorme. La commune d'Ixelles a bien voulu dresser le tableau de toutes ses expropriations; nous avons calculé la moyenne des prix d'expropriation par hectare, par période de cinq ans, afin de nous rapprocher des grands nombres :

1883-87.	fr.	390,000
1888-92.	»	130,000
1893-97.	»	110,000
1898-1902	»	307,000

Dispersée sur un vaste territoire les expropriations atteignent des rentes de situation très inégales. La marche du phénomène est suivie moins imparfaitement dans une même rue, telle l'avenue de la Couronne :

		Prix par hectare
1885.	fr.	54,000
1889.	»	190,000
1898.	»	90,000
1902.	»	400,000

On juge de l'énormité de la plus value de terrains naguère encore agricoles.

Le droit de mutation a été atteint dans la généralité de son application par une heureuse disposition de la loi du 9 août 1889, qui le réduit de 5 fr. 50 à 2,70, comme elle réduit le droit de transcription de 1 fr. 25 à 0,65 %. Elle favorisait la construction et l'acquisition d'habitations ouvrières !

Le projet de loi déposé le 12 février 1903 par le Gouvernement a élargi cette disposition en l'étendant aux habitations à bon marché, faisant, dès lors, abstraction de la qualité de l'acquéreur et consacrant un minimum de garantie d'exonération partielle de l'impôt pour toute habitation valant 10,000 fr. au plus. Le projet étend le bénéfice de cette exonération aux sociétés ayant pour but l'achat, la vente et la location d'habitations à bon marché. C'est à tort qu'il exclut de ce bénéfice les administrations publiques qui, elles aussi, peuvent et devront intervenir directement dans bien des cas.

Si louable que soit une réforme qui se rattache au principe général de l'exemption fiscale d'un minimum d'existence, il est évident que le droit de mutation doit être examiné encore dans toute sa généralité, au point de vue même de la partie énorme de la classe ouvrière, à laquelle la propriété est inaccessible.

Nous pouvons tenter de montrer avec une grossière approximation, l'influence générale du droit de mutation sur le loyer des habitations. Considérons trois époques marquées par des revisions cadastrales du revenu foncier des bâtiments. Nous pouvons nous rapprocher de la valeur des maisons en multipliant pour l'atteindre, ce revenu cadastral par le multiplicateur moyen : 30.

	Revenu cadastral	Valeur des maisons
1846	47.047,798	1.411.434,040
1880	136.317,922	4.089.537,660
1900	309.793,659	9.143.809,770

Cela posé, quelle est la partie de cette valeur globale qui est engagée chaque année dans la circulation. Ici, la statistique ne distingue pas le sol non bâti des maisons. Force nous est d'évaluer les maisons qui chaque année ont donné lieu au droit de mutation en recourant à la proportion dn revenu foncier total afférent aux maisons.

	Quotités du revenu des bâtiments.	Valeur globale soumise à la mutation.	Valeur des bâtiments par hypothèse.
1846	30 %	122.155.000 fr.	38.540.400 fr.
1880	42 »	286.433.000 »	120.301.860 »
1900	62 »	304.236.140 »	188.604.000 »

Il résulte de là, qu'environ le 40ᵉ de la valeur des maisons est chaque année objet de mutation en moyenne, que la circulation

totale des immeubles bâtis s'accomplit en 37 ans d'après les données de 1846, en 34 d'après celles de 1880, en 47 ans d'après celles de 1900, moyenne : 40 ans pour cette *révolution de la propriété bâtie*, en termes empruntés à l'astronomie. Mais quels problèmes de tels chiffres ne soulèvent-ils pas ? Il paraît certain que les petits immeubles, que les maisons modestes s'échangent plus fréquemment que les grandes propriétés, que dès lors l'impôt pèse plus lourdement par répercussion sur les occupants modestes que sur autres. Mais la statistique n'éclaire pas ce point si intéressant.

Quelle quotité moyenne les droits de mutation pèsera comme charge annuelle à répartir, en supposant la circulation de toutes les propriétés uniforme ?

Le tableau suivant répond à la question :

	Droits de mutation perçus	Part afférente aux maisons			Rapport du revenu cadastral
1846	6.680,346	30 %	soit	2.004,103	4,2 %
1880	15.748,000	42 »	»	6.614,160	4,8 »
1900	17.025,664	52 »	»	10.555,911	3,8 »

Ces relations ne sont évidemment que très approximatives.

Le droit de mutation nous apparaît comme frappant d'un taux toujours uniforme la *valeur* totale des biens dont la mutation est opérée à des intervalles très inégaux, et dont les *plus values* ont été dans les mêmes intervalles très inégales. Le plus grave problème qu'il soulève semble être celui d'attendre la *plus value réelle* acquise dans l'intervalle de deux mutations ; peut-être, dans une certaine mesure, faudrait-il graduer le droit suivant la longueur de cet intervalle. Le contraste des mutations fréquentes des petites et moyennes propriétés, et l'immobilité relative de certaines propriétés heurte la justice distributive et fait naitre l'idée d'un équivalent du droit de mutation.

L'occupant ne souffrirait pas d'une plus exacte imposition de la plus value, et il pourrait être allégé par une plus grande justice de répartition de cet impôt.

H. Denis.

IIIme QUESTION

Police des logements et inspection sanitaire des habitations. — Efforts de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements.

Il serait très instructif de connaître quels sont les droits conférés aux autorités publiques pour faire régner la salubrité dans les logements. Dans plus d'un pays, dans plus d'une commune, on ne sait parfois comment s'y prendre pour remédier à des situations regrettables. L'exposé de ce qui se fait sous ce rapport à l'étranger est toujours suggestif.

Les rapporteurs sont invités à y ajouter la description des œuvres d'initiative privée qui viennent en aide aux autorités sanitaires.

IIme QUESTION

Police des logements et inspection sanitaire des habitations. — Efforts de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements.

Note présentée par M. Ax. ULRIK, Inspecteur de Santé à Copenhague.

I

Police des logements à Copenhague.

Une inspection sanitaire systématique des habitations n'est pas instituée à Copenhague, mais le Comité de santé peut intervenir, quand il estime que l'usage d'une habitation est de nature à nuire à la santé des habitants. Dans ce cas il peut ordonner l'assainissement ou la réparation de l'habitation dans la mesure où il trouve nécessaire. Quand il juge qu'une telle prescription n'est pas suffisante pour garantir la santé des habitants, il peut interdire l'usage de l'habitation pour l'avenir. Quand un logement est surpeuplé, le Comité de santé peut interdire que des personnes qui n'appartiennent pas à la famille fassent partie du ménage, et quand cette mesure n'est pas suffisante pour faire cesser l'encombrement, le Comité de santé peut imposer au propriétaire de la maison l'obligation de donner congé aux locataires et à l'avenir de ne louer le logement qu'à un nombre restreint d'habitants, précisé en détail. Un logement est estimé surpeuplé, quand, pour chaque habitant, adulte ou enfant, il ne contient pas au moins 9 mètres cubes d'air ou, quand l'habitation est installée dans un sous-sol, un rez-de-chaussée ou un étage sous toit, au moins 11 mètres cubes d'air pour chaque habitant. En dehors de ces prescriptions capitales les statuts sanitaires de Copenhague contiennent l'interdiction d'occuper, comme séjour de nuit pour des hommes, des pièces ou des locaux qui lors de la construction de la maison n'étaient pas destinés à être habités et construits à cet effet, sauf dans les cas où la permission du Comité de santé est acquise.

Les « hospices de nuit » *i. e.* les maisons de logements, où l'on trouve des lits à louer pour la nuit, en sorte que chaque pièce est destinée à plus de deux personnes, sont sévèrement surveillés par la police sanitaire de Copenhague. L'établissement et l'exploitation d'un tel « hospice » dépend de l'autorisation du Comité de santé, qui décide quel nombre de personnes chaque pièce en proportion de son cube d'air peut contenir. Pour chaque hôte de nuit un lit propre est réservé et des prescriptions détaillées sont émises pour assurer la propreté et les exigences sanitaires.

II

Efforts de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements.

Depuis le milieu du dix-neuvième siècle, des résultats considérables ont été atteints en ce qui concerne l'amélioration sanitaire du logement des ouvriers. De l'épidémie de choléra, en 1853, date l'impulsion à l'érection des habitations de l'union des médecins (Logeforeningens Boliger), contenant, à présent, environ 2,600 habitants, et plusieurs autres sociétés furent fondées dans le but de bâtir des logements à bon marché et salubres pour la classe laborieuse.

Alors, depuis 1865, l'idée de l'association fut importée d'Angleterre, et l'« Association des ouvriers pour construction des maisons » (Arbeidernes Byggeforening) fut fondée.

Jusqu'à présent, elle a bâti environ 1250 maisons à deux étages, destinées à une ou deux familles. Plusieurs autres sociétés fonctionnent dans le même but par voie de coopération et le mouvement a réussi à gagner l'appui de l'Etat sous forme d'une loi de 1898, qui a offert des emprunts aux communes et aux associations à Copenhague et dans les provinces qui en ont besoin, pour construction de logements bons et salubres pour la classe laborieuse.

Les emprunts sont annuellement remboursés par une somme représentant les quatre pour cent du capital, dont trois pour l'intérêt et le quatrième pour l'amortissement.

Ax. Ulrik
Inspecteur de santé.

IIIme QUESTION

Police des logements et inspection sanitaire des habitations. — Efforts de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements.

Wohnungspolizei und Wohnungsaufsicht in Oesterreich.
Rapport présenté par M. le Dr Chevalier Emil von Fürth, à Vienne (Autriche).

Die mit der kulturellen Entwicklung immer fortschreitende Differenzirung des gesammten wirtschaftlichen Lebens hat auch zu einer weitgehenden Differenzirung der administrativen Tätigkeit von Staat und Gemeinde geführt. Eine Fülle von neuen Aufgaben ist den Organen der öffentlichen Verwaltung zugewachsen und auch hier ist eine immer weitergehende Arbeitsteilung zur Notwendigkeit geworden.

Nicht immer hat aber die Entwicklung der Verwaltungsorganisation mit der kulturellen Entwicklung Schritt halten können und inbesondere auf dem Gebiete des Wohnungswesens sehen wir es nur zu häufig, dass für die neuen Aufgaben die unentbehrlichen Einrichtungen und Organe fehlen. Dies gilt ganz besonders für die Frage des Wohnungspolizei und Wohnungsaufsicht.

Sobald man zu dem Bewusstsein der ungeheueren Bedeutung einer *gesunden* Wohnung gekommen war, musste notwendiger Weise zur *Baupolizei* die *Wohnungspolizei* und *Wohnungsaufsicht* hinzukommen, denn es war klar, dass es nicht genügt, schlecht und recht Häuser zu bauen, sondern dass man auch dafür sorgen müsse, dass die in den Häusern befindlichen Wohnungen den sanitären Anforderungen entsprechen und auch diesen Anforderungen entsprechend benützt werden. Diese Erkenntnis ist wol heute allgemein.

Dass sie aber noch nicht allgemein zu einer entsprechenden Ausgestaltung der Gesetzgebung und Verwaltung geführt hat, beweist der Umstand, dass die Frage der Wohnungspolizei und Wohnungsaufsicht neuerlich auf die Tagesordnung des VII. Internationalen Wohnungskongresses gestellt werden musste.

Auch Oesterreich gehört zu jenen Ländern, in denen die

Gesetzgebung noch nicht dem Geiste und den Bedürfnissen der Zeit entsprechend fortgeschritten ist. Immerhin kann aber eine kurze Darstellung des herrschenden Zustandes vielleicht das Bild ergänzen, welches der Internationale Wohnungskongress zu geben berufen ist.

Soweit es *wohnangspolizeiliche* Bestimmungen gibt, sind sie hauptsächlich in den *Bauordnungen* vorhanden, deren Zahl eine sehr grosse ist, da nicht nur jedes Kronland, sondern auch fast jede grössere Stadt eine besondere Bauordnung besitzt. Allen diesen, in den Details oft sehr von einander abweichenden Bauordnungen ist *Eines* gemeinsam : Die *Wohnnugspolizei* tritt gegen die *Baupolizei* vollständig in den Hintergrund. Uberall stehen die Rücksichten auf die Baufestigkeit, die Feuersicherheit, den Verkehr u. dgl. in der ersten Linie, überall fehlt es an einer genügenden Bedachtnahme auf das sanitäre Moment. Es werden zwar eine Reihe von gesundheitlichen Vorschriften gegeben, die aber in der Regel weit hinter dem zurückbleiben, was nach dem heutigen Stand der Wissenschaft unbedingt gefordert werden muss und überdies gewöhnlich dem guten Willen aller Beteiligten den weitgehendsten Spielraum lassen.

Da es nicht möglich ist, eine einigermassen erschöpfende übersicht über alle Bauordnungen zu geben, sei es gestattet, an der Hand der Wiener Bauordnung (G. v. 17.1. 1883 N° 35 L. G. Bl. u. v. 26. XII 1890 N° 48 L. G. Bl.) eine kurze Darstellung des in Wien herrschenden Zustandes zu geben, wobei sich Gelegenheit finden wird, auf besonders bemerkenswerte Bestimmungen anderer Gezetze zu reflektiren.

Nach § 105 B. O. hat der Gemeinderat einen Generalregulirungsplan und auf Grund desselben den Generalbaulinienplan festzusetzen. Ein solcher ist bis heute nicht fertiggestellt worden, dagegen hat der Gemeinderat von dem ihm nach § 71 und 82 B. O. zustehenden Rechte Gebrauch gemacht und für einzelne Gebietsteile Bestimmungen über die Art der Verbauung in der Weise getroffen, dass die Haushöhe auf 2 Stockwerke über den Erdgeschoss beschränkt und für die Regel die offene Bauweise (Landhäuser mit Vorgärten) vorgeschrieben wurde, dass ferner einzelne Gebiete für Industriebauten bestimmt wurden. Gegenwärtig ist beabsichtigt, die dem Gemeinderate vorbehaltene Bestimmung der Baulinien dazu zu benützen, um für jene Grundflächen, die in den zur Wahrung der sanitären Interessen der Bewohner Wiens geplanten Wald- und Wiesengürtel fallen, ein faktisches Bauverbot zu erlassen. Es ist allerdings sehr fraglich,

ob die geltenden gesetzlichen Bestimmungen hiefür eine genügende Basis geben.

Die Mindeststrassenbreite ist mit 16 m., in Ausnahmsfällen mit 12 m., in Strassen mit Vorgärten mit 10 m. festgesetzt. Bei Grundabteilungen ist darauf zu sehen, dass die Baustellen eine solche Gestalt und Grösse erhalten, um darauf zweckmässige, den Anforderungen an Licht und Luft entsprechende Gebäude aufführen zu können (§ 5 B. O). Zur Führung von Neu-, Zu- und Umbauten, sowie zur Vornahme von Abänderungen an bestehenden Gebäuden, welche von Einfluss auf die Festigkeit, Feuersicherheit und den *sanitären Zustand* des Gebäudes sind, ist eine *Baubewilligung* erforderlich, deren Erteilung die Vorlage der Baupläne und eine kommissionelle Verhandlung mit Lokalaugenschein voranzugeben hat, der erforderlichen Falles auch ein *Sanitätsorgan* beizuziehen ist (§ 14-21 B. O.). Die Baupläne sind auch mit Rücksicht auf die *sanitären Verhältnisse* zu prüfen (§ 22 B. O.) und kann der Baukonsens aus sanitären Rücksichten *verweigert* werden.

Die Höhe der Wohnhäuser soll in der regel 25 m. nicht übersteigen.

Wohnräume sollen *licht* und *ventilirbar* sein.

Die lichte Höhe der Wohnlokalitäten soll wenigstens 3 m. (unter Umständen 2.6 m.) betragen.

Wohnhäuser dürfen nicht mehr als 5 Geschosse, in gewissen Gebietsteilen nicht mehr als 3 Geschosse, erhalten (§ 42 B. O.) Wie schon erwähnt, kann die Maximalhöhe für einzelne Gebietsteile auch auf 2 Stockwerke festgesetzt werden. Die Grösse der Hofräume ist so auszumitteln, das den sanitären Anforderungen bezüglich Luft und Licht vollkommen Genüge geleistet werde.

In der Regel sollen 15% des Gesammtausmasses unverbaut bleiben. Lichthöfe, durch welche Wohräume oder Küchen erhellt werden, mussen 12 m² Grundfläche erhalten. Der Baubehörde bleibt es jedoch vorbehalten, in Bezug auf die Grenze der Verbaubarkeit und auf die Grösse der Höfe *Erleichterungen* zu gewähren (§ 43 B. O.).

Souterainwohnungen können unter gewissen Bedingungen gestattet werden, Dachwohnungen sind in der Regel verboten.

Für je 2 Wohnungen ist ein Abort vorgeschrieben.

Unter Umständen können gewisse Bauerleichterungen gewährt werden.

Die Benützung neu hergestellter oder wesentlich umgestalteter Wohnungen darf nicht vor Erteilung der *Bewohnungs- und*

Benützungsbewilligung erfolgen, die erst erteilt wird, nachdem sich die Behörde durch einen unter Beiziehung eines technischen und Sanitätsorganes vorzunehmenden Lokalaugenschein von der ordnungsmässigen Bauführung und von dem gehörig ausgetrockneten und gesundheitsunschädlichen Zustand des Baues überzeugt hat (§ 92 B. O.).

Durch diese Vorschriften ist eine gewisse Garantie dafür gegeben, dass den gesetzlichen Bestimmn gen entsprechend gebaut und nur diesen Bestimmmungen entsprechende Gebäude in Benützung genommen werden.

Trotzdem ist es klar, dass diese Vorschriften vom hygienischen Standpunkt unzureichend sind.

Insbesondere fehlt es gänzlich an Bestimmungen über die Grösse der Wohnungen, die Zahl der Wohnungsbestandteile, den Mindestlftraum und über die Grösse der Fenster. Unzureichend sind die Bestimmungen über die Geschosshöhe und die Grösse der Höfe, sowie über die Souterrainwohnungen u. a. m.

Etwas besser sind in dieser Hinsicht einige andere Bauordnungen.

So bestimmt die Bauordnung für Innsbruck (G. v. 30. III. 1896 N[r] 31 L. G. Bl.) dass die Haushöhe nicht grösser sein soll, als die Strassenbreite, dass kein Wohnraum unter 14 m^2 Bodenfläche, (Küche und Dienerzimmer nicht unter 10 m^2) haben soll.

Für Steiermark ist ein Minimum an Wohnungsbestandteilen u. z. w. Zimmer und Kammer mit eigener Küche vorgeschrieben. Am Weitesten geht die Bauordnung für Meran (G. v. 28. X. 1899 L. G. N° II ex. 1900), welche die Grenze der Verbaubarkeit mit 2/3 für bereits bebaute Flächen mit 3/4 der Bodenfläche festsetzt, für je 30 m^3 Rauminhalt 1 m^2 Fensterfläche fordert, Kellerwohnungen verbietet und neben der allgemeinen Bestimmung über die Mindestbodenfläche der Zimmer und Küchen einen Mindestluftraum von 10 m^3 und 4 m^2 Grundfläche per Bewohner fixirt und überdies die wichtige Bestimmung enthält, dass die einzelnen Gebäudebestandteile nur für solche Zwecke verwendet werden dürfen, für welche sie genehmigt worden sind.

Damit ist wenigstens der erste Schritt getan, um einen der wesentlichsten Mängel der österreichischen Bauordnungen zu beseitigen.

Die dargestellten, an sich unzureichenden Bestimmungen beziehen sich nämlich nur auf die *Erbauung* des Gebäudes, nicht auf die *Benützung* desselben. Wenn einmal der Benützungskonsens erteilt ist, hört die Wohnungspolizei fast gänzlich auf,

oder sie entbehrt doch fast gänzlich der gesetzlichen Grundlage. Die Wiener Bauordnung räumt dem Magistrat wol in § 102 die Aufsicht über den baulichen Zustand der Gebäude ein und gibt ihm das Recht, *Baugebrechen* im öffentlichen Interesse oder aus sicherheitspolizeilichen Rücksichten zu beseitigen, erforderlichen Falles die Räumung und Demolirung von Gebäuden und Gebäudeteilen anzuordnen. Aber dieses Recht ist auf *Baugebrechen* beschränkt und sorgt also nicht für jene Fälle vor, wo ohne Aenderung der ursprünglich genehmigten Bauanlage nachträglich sanitätswidrige Zustände eintreten, kann also z. B. gegenüber Wohnungsüberfüllungen nicht zur Anwendung gebracht werden. Hier zeigt zich eine sehr empfindliche Lücke.

Es fehlt nämlich fast ganz an wohnungspolizeilichen Vorschriften in eigentlichen Sinne des Wortes, an Vorschriften über die Art der Benützung der Wohnungen, an Vorschriften gegen Wohnungsüberfüllung und zur Regelung des Schlafstellenwesens.

Die Gezetzgebung subsumirt die Wohnungspflege unter das weite Gebiet der Sanitätspolizei und weist den Gemeinden, zu deren Wirkungskreis auch die Gesundheitspolizei gehört, die *Handhabung* der sanitätspolizeilichen Vorschriften auch in Bezug auf Wohnungen zu. In Folge einer unklaren Fassung der bezüglichen Gesetze ist jedoch die Frage, welche Behörde zur *Erlassung* solcher Vorschriften befugt ist, offen geblieben, was einerseits zu Kompetenzkonflikten zwischen den die Oberaufsicht über das Sanitätswesen führenden staatlichen Behörden und den autonomen Behörden, andererseits dazu führt, das solche sanitätspolizeilichen Vorschriften vielfach gar nicht erlassen werden.

Es fehlt in Folge dessen an einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage zur Handhabung der Wohnungspflege. Dadurch wird naturgemäss jede Tätigkeit der Sanitätsorgane sehr erschwert. Es fehlt ihnen an einem festen Massstabe zur Beurteilung der Sanitätswidrigkeit. Der Einsicht des Einzelnen bleibt es überlassen, zu beurteilen, ob eine Wohnung gesund ist oder nicht, ob sie als überfüllt zu gelten habe u. s. w. Wenn er aber einen sanitätswidrigen Zustand festgestellt hat, so läuft er Gefahr, dass die von ihm getroffene Verfügung als rechtswidrig aufgehoben werde.

Man muss sich daher zu behelfen suchen, so gut oder so schlecht es geht.

Für ein kleines Gebiet gibt die Gewerbeordnung die Handhabe, indem § 74 G. O. bestimmt, dass Gewerbsinhaber, wenn sie Wohnungen ihren Hilfsarbeitern überlassen, diesem Zwecke keine gesundheitsschädlichen Räumlichkeiten zu widmen haben.

Mit Hilfe der Gewerbeinspektoren ist auf diesen Gebiete auch schon Manches geschehen.

Eine weitere Handhabe bieten die Bestimmungen zur Bekämpfung ansteckender Krankheiten und hat insbesondere in neuester Zeit die Bekämpfung der Tuberkulose dazu geführt, dass der Wohnungspflege eine grössere Beachtung geschenkt wird.

Eine Reihe wichtiger wohnungspolizeilicher Bestimmungen enthält das Gesetz vom 8 VII 1902 Nr. 144 R. G. Bl. betreffend Begünstigungen für Gebäude mit gesunden und billigen Arbeiterwohnungen, welches an die Stelle des G. v. 9/II 1892 (1) getreten ist, um den bisher wenig erfolgreichen Versuch fortzusetzen, im Wege der *Steuerbegünstigungen* eine Besserung der Wohnungsverhältnisse herbeizuführen. Dieses Gesetz gewährt Wohngebäuden, welche zu dem Zwecke erbaut werden, um Arbeitern *gesunde* und *billige* Wohnungen zu bieten, unter gewissen Voraussetzungen eine 24jährige Steuerfreiheit. Eine der wichtigsten Voraussetzungen ist die Erfüllung einer Reihe von hygienischen Vorschriften, unter denen das Verbot der Aftervermietung u. der Aufnahme von Bettgehern in Familienwohnhäusern, und die Festsetzung der Minimalbodenfläche für bewohnbare Räume hervorzuheben ist. Uiberdies wurde der Staatsbehörde vorbehalten, weitere aus Rücksichten der persönlichen Sicherheit, der Gesundheitspflege und Sittlichkeit erforderliche Anordnungen zu treffen. In der Vollzugsvorschrift vom 7/I 1903 R. G. Bl. N° 6, wurden dann solche Anordnungen erlassen, insbesondere die Mindestgrösse der Fenster mit 1/10 der Bodenfläche fixirt, die Maximalzahl der Bewohner in der Weise festgesetzt, dass 4 m² Bodenfläche per Person in jedem Schlafram gefordert wird u. s. w.

Die Bedeutung dieser Vorschriften ist darum noch eine geringe, weil von den Begünstigungen des Gesetzes bisher nur ein sehr geringer Gebrauch gemacht wurde.

Das Arbeiterwohnungsgesetz enthält auch den ersten Ansatz für eine allgemeine Wohnungsinspektion, indem es die politische Behörde I. Instanz mit der Uiberwachung der begünstigten Häuser betraut, für welche auch besondere Wohnungsinspektoren bestellt werden können. Bisher ist es dazu allerdings nicht gekommen, wie es denn überhaupt auch sonst an einer geregelten Wohnungsinspektion in Oesterreich, wie schon angedeutet, vollständig fehlt.

---

(1) Vgl. den Bericht des Bauraths Th. Herzmansky über « Steuerbelastung und Steuerbegünstigungen für Arbeiterhäuser in Oesterreich » = Bericht über den VI' Internationalen Wohnungskongress — Düsseldorf S. 178 ff.

Den Gemeindeärzten und den sonstigen Sanitätsorganen der Gemeinde fehlt es, abgesehen davon, dass periodische Revisionen der Wohnungen nur in einigen Epidemievorschriften vorgesehen sind, an der physischen Möglichkeit, neben der grossen Fülle ihrer sonstigen Obliegenheiten, auch eine regelmässige Wohnungsaufsicht durchzuführen. So stehen z. B. in Wien den städtischen Bezirksärzten für die faktische Ausübung der Wohnungskontrolle nur 35 Sanitätsaufseher zur Verfügung, denen aber selbstverständlich noch eine grosse Reihe anderer Obliegenheiten, so das Desinfektionswesen zugewiesen ist.

So kommt es, dass zwar dort, wo ein sanitärer Misstand zur Kenntnis der Behörde kommt, amtsgehandelt wird, soweit es die geltenden Gesetze ermöglichen dass es aber doch in der Regel vom Zufall abhängt, ob Sanitätswidrigkeiten weiter bestehen bleiben oder nicht.

Es bedarf keiner weiteren Erörterung, dass dieser Zustand dringend einer Aenderung bedarf.

Die *Bauordnungen* müssen auf Grund der Ergebnisse der modernen Wissenschaft reformirt und durch entsprechende *Enteignungsgesetze* ergänzt werden.

Durch ein *Wohnungsgesetz* müssen die an die Wohnungen zu stellenden Mindestanforderungen, die wichtigsten Grundsätze für die Benützung der Wohnungen geregelt und eine gezetzliche Basis für die Bekämpfung der Misstände durch Schaffung einer *obligatorischen Wohnungsinspektion* mit entsprechender Machtbefugnis geliefert werden.

Das genügt aber nicht. Er muss auch dafür gesorgt werden, dass es nicht an den zur Ausführung erforderlichen Organen fehle.

Die Wohnungspflege ist so wichtig und so schwierig, dass man sich entschliessen muss, für die besonderen Aufgaben besonders geeignete Organe zu bestellen.

Ein *Reichswohnungsamt, staatliche Wohnungsinspecktoren, Gemeindewohnungsämter,* eventuel *ehrenämtliche Wohnungskommissionen*, das sind die Grundzuge für eine Organisation, wie wir sie für Oesterreich verlangen müssen. Selbstverständlich ist das nur ein kleiner Teil der Aufgaben, denn zur *Wohnungspflege* muss die *Wohnungsbeschaffung* hinzutreten.

Zu zeigen, wie viel auf diesem Gebiete in Oesterreich zu tun übrig bleibt, ist nicht Sache dieses kurzen Berichtes.

Dr Emil von Fürth.

IIIme QUESTION

Police des logements et inspection sanitaire des habitations. — Efforts de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements.

Rapport présenté par M. le Conseiller Dr Rudolf Maresch de Vienne (Autriche).

In Oesterreich wurde im Jahre 1892 ein Gesetz erlassen, welches die Privat-Initiative zur Herbeiführung einer Assanierung der Wohnungsverhältnisse wachrufen sollte. Durch dieses Gesetz wurde Arbeiterhäusern eine 24järige Freiheit von den staatlichen Gebäudesteueren und den Provinzialzuschlägen nebst Ermäsigung der Gemeindezuschläge eingerämt, wenn die Wohnungen ein bestimmtes Ausmass hatten und der Mietzins die im Gesetze fixirte Höhe per M^2 nicht überschritt. Ueberdies durften solche steuerbegünstigte Häuser nur von Gemeinden, gemeinnützigen Vereinen, Anstalten für Arbeiter, Arbeiter-Genossenschaften für ihre Mitglieder und von Arbeitgebern für ihre Arbeiter errichtet werden und war die Zahlung einer Miete Voraussetzung. Das Gesetz blieb ohne Erfolg, indem in ganz Oesterreich nur etwa 180 Häuser mit 1012 Wohnungen dieser Steuerbefreiung teilhaft wurden und in den grösseren Städten solche Häuser fast gar nicht erbaut werden konnten, da der zulächsigs Mietzins in dem Gesetze zu niedrig fixiert war, mithin das Kapital gar keine Veranlassung empfand, Investitionen in solchen Häusern zu suchen. Hinsichtlich der technischen Beschaffenheit und hygienischer Vorsorgen enthielt das Gesetz keinerlei Vorschriften, noch wurden die Aftermieter ausgeschlossen. Die nach dem Gesetze erbauten Häuser sind daher für eine Assanierung der Wohnungsverhältnisse nur von untergeordneter Bedeutung.

Ohne Rücksichtnahme auf dieses Gesetz entstanden allerdings kleinere Kolonien von Arbeiterhäusern, beispielsweise eine im X. Bezirke (Favoriten) von Wien durch den 1886 gegründeten « Verein für Arbeiterhäuser », welcher 18 Cottagehäuser für je eine Familie von 5 Köpfen mit Bauflächen von 43-69 M^2 nebst

Gartenflächen von 28-113 M² errichtete. Diese Häuser gingen gegen monatliche Ratenzalungen um einen Verkaufspreis von 7,200-9,400 K in das Eigentum der Mieter über. Der Umstand, das, die Erwerber der Häuschen nur in geringerer Zal sich aus Arbeiterkreifen, für welche die Kolonie geschaffen wurde, rekrutirtens befriedigte den Verein nicht und führte zu seiner Auflösung. Sein Vermögen wurde dem « Wiener Stadterweiterungsfonde » und später der Kaiser Franz Joseph I. Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen übertragen.

Das Ergebnis der Volkszälung von 1890 gab in Wien einen neuerlichen wirksamen Anstoss zur Privat-Initiative auf diesem Gebiete. Von den 1,341.897 Civil-Bewohnern in Wien lebten 475.938, also weit mehr als der dritte Teil, in Wohnungen, die neben der Küche oder dem Vorraume nur aus einem einzigen Gelasse bestehen. 12.435 Wohnungen mit 90.331 Bewohnern (6.85 °/₀ der gesammten Bevölkerung) waren so hochgradig übervölkert, das daselbst vier oder mehr Personen auf je einen Bestandteil (Küche, Kammer u. Vorzimmer eingerechnet) entfielen. 91.772 Haushaltungen waren mit familienfremden Elementen (Aftermietern u. Bettgehern) durchsetzt. Diese bedauerlichen Verhältnisse veranlassten im Jahre 1896 die Gründung der *Kaiser Franz Joseph I. Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen u. Wohlfahrtseinrichtungen*. Das Gründungs-Capital betrug 1,300.000 Kronen und wurde von öffentlichen Korporationen (Stadterweiterungsfond, I. öst. Sparkasse, Wiener Handels- u. Gewerbekammer, nieder österr. Gewerbeverein) und einigen Industriellen anläslich des 50-jährigen Regierungs-Jubiläums des Kaisers Franz-Joseph I aufgebracht. Ende 1904 verfügte die Stiftung über ein Capital von 2,277.500 Kronen.

Die Stiftung hat den Zweck zu beweisen, « dass man auf einer rationellen, finanziellen und technischen Basis den Anforderungen derHygieneund den Bedürfnissen der arbeitenden Klassen vollkommen entsprechende Arbeiterhäuser zu solchen Gestehungskosten erbauen kann, dass der Mietzins unter Berücksichtigung des Gebotenen billiger ist, als bei den geschäftsmässig hergestellten Kleinwohnungen und diese Häuser trotzdem dasselbe Erträgnis liefern können, wie alle anderen Kapitals-Anlagen von gleicher Sicherheit. » Sie verfolgt ihren Zweck durch Erbauung und Verwaltung von Häusern, welche Lohnarbeitern oder sonstigen Personen mit kargem Einkommen eine gute und billige Unterkunft bieten und schafft Wohlfahrtseinrichtungen für die Bewohner dieser Häuser.

Die Stiftung hat ihrer Tätigkeit « grundsätzliche Bestimmungen für den Bau von Volkswohnungen » zu Grunde gelegt, welche jene technischen und hygienischen Vorsorgen aufstellen, die zur Assanierung der Wohnungen unerlässlich sind und bei ihren Bauten auch befolgt werden sollen. Dabei gilt als Grundsatz, dass Aftermieter, und Bettgeher in den Familienhäusern unbedingt ausgeschlossen sind und zur Unterbringung lediger Personen, getrennt nach Geschlechtern, eigene Wohngebäude aufgeführt werden, welche nebst den Schlafräumen gemeinsam benützbare Räume enthalten.

Innerhalb eines Zeitraumes von fast 10 Jahren hat nun die Stiftung errichtet :

1) In 3 Bau-Perioden, eine Kolonie in dem Wiener Bezirksteile Breitensee (XIII. Bz.) in gesunder Lage am Fusse des Wilhelminenberges, welche aus dem Stiftungshofe und dem Lobmeyrhofe besteht. Ersterer umfasst 18 dreistockhohe Reihenhäuser, welche einen 4400 M² grossen, als Garten mit Kinderspielplätzen ausgestatteten Hof umsäumen, der Lobmeyrhof besteht dermalen aus 10 Häusern, und sind in Hofe Nutzbeete angelegt, welche an die Mieter abgegeben werden.

An die steinernen, geradarmigen Stiegen sind in den 26 Familienhäusern in jedem Geschosse höchstens vier Wohnungen wechselnder Grösse angegliedert, welche zum Monatspreise von K 15-bis K 38 (einschliesslich der Benützung aller Wohlfahrtsein richtungen) vermietet werden.

Jede Wohnung hat ein eigenes von den anderen Wohnungs-Bestandteilen durch einen Vorraum abgeschiedenes Sturz-Closet mit Wasserspülung ebenso eine Keller- und eine Dachbodenabteilung. Die Ausmasse der Räume betragen 8-23 M², Sie sind durchwegs 3 M. hoch und erhalten alle Räume Licht und Luft direkt aus dem Freien. Speisekästen mit direkter Luftzufuhr, Gasautomaten und Gaskochvorrichtungen, Wasserleitungsmuscheln im Anschlusse an die Hochquellen-Wasserleitung, sind vorhanden.

Die 26 Familienhäuser der Kolonie bieten für zusammen 2000 Personen in 383 Wohnungen Unterkunft.

Die Belagziffer jeder Wohnung ist in der Weise begrenzt dass für jede erwachsene Person eine Mindest-Wohfläche von 5 M² entfällt.

Die beiden in der Kolonie befindlichen *Ledigenheime* enthalten abgesonderte Wohnräume im Ausmasse von 7 bis 14 M² für je eine, bezw. zwei oder drei Personen und zwar das *Männerheim*

44 Wohnzimmer mit 53 Betten, das *Frauenheim* 25 Wohnzimmer mit 43 Betten. Ausserdem enthält jedes Heim die Wohnung für den Hausvater, Putzkammern, einen Frühstücksraûm mit Küche, der gleichzeitig als Lese-und·Gesellschaftszimmer dient, Sämmtliche Räume der Ledigenheime sind vollständig möblirt und mit Zentralheizung und Ventilationsvorrichtungen versehen.

Der Wohnungspreis pro Woche beträgt für einen Wohnraum mit einem Bett K. 3.50, mit zwei Betten K. 5.50 und mit drei Betten K. 6.50.

Für die Bewohner der Kolonie wurden bisher folgende *Wohlfahrtseinrichtungen* geschaffen, für deren Benützung die Parteien *keinerlei* weiteres Entgelt zu entrichten haben.

Neun Familienhäuser im Stiftungshofe wurden mit *Waschküchen* u. Gelegenheiten zum Wäschemangeln ausgestattet und die in diesen neun Häusern wohnenden Parteien müssen die Reinigung ihrer Wäsche in den Waschküchen besorgen.

Die übrigen 17 Familienhäuser u. die beiden Ledigenheime haben keine Waschküchen. An ihrer Stelle wurde eine von der Stiftung in eigener Regie betriebene *Dampfwäscherei* geschaffen. Jeder Person, die in einem dieser Häuser wohnt, werden monatlich, gleichgiltig in wie vielen Partien, zusammen 5 kilo Wäsche gewaschen, getrocknet u. gemangelt, ein Gewichtsquantum, welches in den seitensten Fällen ganz ausgenützt wird.

Die *Badeanstalt* enthält drei Abteilungen u. ermöglicht das gleichzeitig Baden der Männer, Frauen u. Kinder. Es bestehen 25 warme u. kalte Douchen u. besondere Gelegenheiten für Füssbäder.

Im Parterre des Frauenheimes wurde ein *ärztliches Sprechzimmer* sammt Warteraum vollkommen aseptisch eingerichtet u. besorgt der Hausarzt die täglighe Abhaltung einer Ordinationsstunde, Bettlägerige Kranke haben Anspruch auf einen Hausbesuch des Arztes zur Feststellung der Diagnose u. Leistung der ersten Hilfe.

Auch eine *rechtsfreundliche Sprechstunde* wurde aktiviert und steht den Bewohnern eine vom Wiener Volksbildungs-Vereine beigestellte reichhaltige *Bibliothek* zur Verfügung, welche vom Stiftungsbureau verwaltet wird.

Ausserdem besteht ein *Vortragssaal* mit Sitzgelegenheiten für 80 Personen, in welchem belehrende Vorträge- Sprachtunterrichtskurse u. dgl. für die Bewohnner abgehalten werden.

Die Zinsernerträgnisse eines *Spezialfondes* dienen zum Zwecke der *materiellen Unterstützung* von in den Stiftungs-

häusern wohnenden Familien, welche ihren Ernährer durch Tod verloren haben.

2) Das in XX Gemeinde-Bezirke (Brigittenau) in Wien errichtete *Männerheim*.

Dieses lehnt sich an das Muster der Londoner Rowtonhäuser und des Albergo Popolare in Mailand an.

Das für 544 Schlafgäste berechnete Heim umfasst sechs Geschosse und teilt sich in Tages- und Nachträume; die ersteren sind im Hochparterre und Tiefparterre, die letzteren in den vier oberen Stockwerken untergebracht. Die Tagesräume umfassen einen grossen Speisesaal samtRechaud- Spül, und Geschirräumen (in welch letzteren die Schlafgäste ihre Mahlzeiten sich selbst zubereiten können), einen geräumigen Lesesaal für Raucher, sowie ein Lesezimmer für Nichtraucher, einen Kleider- und Schuheputzraum, Säle für Garderobeschränke samt Tagesumkleidezimmer, Gepäckmagazine, Fahrradremise, Wirtschaftsküche samt Speisen-Ausgabe und Nebenräumen, die Kanzleizimmer, die Wohnung für den Hausverwalter, die Badeanlage (16 Brausebäder, 20 Fussbäder, 4 Wannenbäder), dann 2 Marodezimmer u. s. w. Ausserdem sind dort noch untergebracht ein arztliches Sprechzimmer, Werkstätten für Schuster und Schneider, die Arbeitsräume für Wäscher und Friseure; endlich Wäschekammer, Desinfektionskammer, Kesselhaus, Kohlenmagazine etc.

In jedem der vier Stockwerk sind in 6 Sälen zusammen, 136 vermietbare direktbelichtete Schlafabteile. Jeder Schlafabteil (1.40 M breit und 2.17 M. lang) ist durch eine nach innen aufgehende Thüre vom Korridor abschliessbar. Die betonirten Trennungswände zwischen den einzelnen Abteilen sowol, wie auch nach dem 1.35 m. breiten Gange zu, sind 2 m. hoch; da die Saalhöhe etwas über 3 M. beträgt ist eine ausgiebiege Lüftung der Abteile gesichert. In jedem Stockwerke sind ausreichende Waschräume, Klosetanlagen, Wärterabteile, Wäschekammern etc. vorgesehen. Das Gebäude erhält eine zentrale Dampfniederdruckheizung, Hochquellen -und Nutzwasserzuleitungen und sowol elektrische, wie Gasbeleuchtung.

Der Mietpreis soll für *a*) eine Wochenkarte d. s. sieben aufeinander folgende Nächte K 2.50; *b*) eine Karte für zwei aufeinander folgende Nächte K 1 und *c*) eine Karte für eine Nacht 60 Heller betragen. Das Männerheim dürfte im Herbste 1905 eröffnet werden.

Dem Beispiele der Kaiser Franz-Joseph I. Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen u. Wohlfahrtseinrichtungen folgten zunächst

die Arbeiter-Unfall-Versicherungsanstalten in Oesterreich. Von den 7 territorialen Anstalten Oesterreichs haben 5 und zwar, jene in *Wien*, *Salzburg*, *Graz*, *Triest* und *Lemberg* einen Teil ihrer verfügbaren Fonde zum Baue von Arbeiter-Wohnhäusern verwendet. Ende 1902 standen im ganzen 76 in den Jahren 1897-1900 gebaute Arbeiterhäuserdel (darunter 25 ebenerdige, 22 einstöckige, 23 zweistöckige u. 6 dreistöckige) mit insgesammt 515 Wohnungen in Benützung. In der baulichen Anlage wurden zumeist die von der Stiftung aufgestellten Grundsätze befolgt und im ganzen ein Betrag von K. 2,144.096 in diesen Bauten angelegt. Eine Kolonie von 7 Wohngebäuden hat der Erste Spar- u. Bauverein von Bediensteten der k. k. österreichischen Staatsbahnen in *Hütteldorf* bei Wien errichtet und darin 540 Bewohner untergebracht. Auch in *Knittelfeld* hat eine Genossenschaft der Staatsbahnen-Bediensteten 8 Häuser mit 86 Wohnungen erbaut. In *Leoben* wurden 15 zweistöckige Familienhäuser mit 114 Wohnungen angelegt und der gemeinnützige Verein zur Erbauung billiger Wohnungen in *Brünn* errichtete 36 Häuser mit der Bestimmung zum Ankauf durch Mieter.

Der Ablauf des Arbeiter-Wohnungs Begünstigungsgesetzes von 1892, welches für 10 Jahre befristet war, veranlasste die Regierung mit einen neuen *Gesetze, betreffend Begünstigungen für Gebäude mit gesunden und billigen Arbeiterwohnungen* an die Legislative heranzutreten, welches auch am 8 Juli 1902 R. G. Bl. Nr. 144) sanktioniert wurde. An dem Zustandekommen dieses Gesetzes hat die erwähnte Kaiser Franz-Joseph Stiftung in hervorragendem Masze mitgewirkt und sind ihren Bauten nunmehr auch die Begünstigungen dieses Gesetzes eingeräumt worden. Zu den Bedingungen der Zuerkennung der 24jährigen Steuerfreiheit gehören nunmehr auch eine Reihe von Vorsorgen bautechnischer und hygienischer Natur, welche in einer Ministerial-Verordnung vom 7. Jänner 1903 (R. G. Bl. N° 6) genau festgestellt wurden.

Die Ausmasze der Wohnungen wurden korrigirt und mit 16-80 M² je nach der Zal der Räume festgelegt In keinem Stockwerdelke dürfen mehr als 6 Wohnungen auf eine Stiege entfallen und müssen die einzelnen Wohnungen von einander vollständig getrennt sein. Alle Wohnungsfenster müssen direkt ins Freie gehen und hat die Gesammt-Fläche der Fenster eines bewohnbaren Raumes mindestens 1/10 der Bodenfläche zu betragen ; die Anlage von Mittel-und Seitengängen, welche nicht direkt belichtet und lüftbar sind, ist ausgeschlossen.

Die Aborte, von denen in grösseren Familien-Wohnhäusern für jede Wohnung einer mit Wasserspülung gefordert wird und welche mit Fenstern versehen u. lüftbar sein müssen, dürfen nicht unmittelbar aus den Wohn- u. Schlafzimmern oder aus der Küche zugänglich sein. In jedem Schlafraume muss mindestens 4 M² Bodenfläche auf jede Person entfallen, wobei Kinder unter einem Jahre ausser Betracht bleiben.

Für den Kochofen sind 4 M² in Abzug zu bringen und ist die zulässige Anzal von Personen in jeder Wohnung ersichtlich zu machen. Für Ledigenheime werden noch eigene Putzräume zur Reinigung der Kleider und Schuhe verlangt und in Schlaf- und Logierhäusern muss für jede Person in den Schlafsälen eine Grundfläche von wenigstens 4 M² entfallen. Für jedes Geschlecht sind eigene Schafsäle anzulegen und sind für die Waschräume entsprechende Einrichtungen vorzusorgen. Auch sollen in jedem Schlaf- und Logierhause Douchebäder u. Vorrichtungen zur Desinfektion der Kleider vorhanden sein. Der Inhalt der Hausordnung ist vorgeschrieben, und muss bei Familienwochnungen die Kündigungsfrist mindestens 8 Tage betragen.

Die Wohnungszinse sind nicht mehr von der Wohnfläche abhängig gemacht, sondern es ist nur die zulässige Verzinsung der Gesammt-Anlage den lokalen Verhältnissen entsprechend im Verordnungswege fixiert (durchschnittlich mit 4.5 %). Der Mietzinstarif für die einzelnen Wohnungen bedarf der behördlichen Genehmigung und ist zu verlautbaren Diese steuerbegünstigten Häuser müssen auf 50 Jahre den gesetzlichen Zwecken gewidmet werden. Bewohner der Hauser dürfen nur landwirtschaftliche u. gewerbliche Arbeiter sein, welche ein Einkommen haben, welches das gesetzlich bestimmte Maximum nicht übersteigt. Diese Einkommensgrenze ist nach der Kopfzal der Familien und nach der Bewohnerzal des Ortes abgestuft und reicht von 1200 kronen bis 3000 kronen. Ausser den Arbeitern können noch berufsunfähig gewordene Arbeiter oder im Gehaltsoder Versorgungsgenusse stehende Personen bis zum Viertel des bewohnbaren Raumes solcher Häuser oder Kolonien aufgenommen werden. Ebenso ist es zulässig, einzelne Räume den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Benützung zu überlassen. Das Halten von Aftermietern und Bettgehern ist ausgeschlossen.

Da die in diesem Gesetze gegebenen Vorsorgen einerseits die Errichtung hygienischdel einwandfreier Wohnungen sicherstellen, andrerseits durch das Zugeständniss der Steuerbefreiung die Errichtung einer entsprechenden, nicht zu gering begrenzten Verzinsung

ermöglichen, ist zu hoffen, dass die Privat-Initiative sich dieser Vorteile bemächtigen und derartige Arbeiterhäuser in grösserer Zal herstellen wird. Zalreiche Ansuchen um Steuerbefreiung liegen bereits den Behörden zur Beurteilung vor und in verschiedenen Städten werden solche Bauten von Vereinigungen uud gemeinnützigen Gesellschaften in Angriff genommen, insbesondere in grösserem Masstabe in *Triest*. Da die Durchführungs-Verordnungen erst 1903 erschienen sind, kann über tatsächliche Erfolge dieses Gesetzes erst in einem späteren Zeitraume berichtet werden. Die Industriellen selbst haben sich bisher in Oesterreich verhältnismässig wenig für die Wohnungsfrage interessiert, doch ist zu hoffen, dass wenn die Praxis beweist, dass die Regierung bei der Auslegung des Gesetzes nicht engherzig fiskalisch vorgeht, auch in den Fabriks-Zentren in grösserem Masse Arbeiterhäuser nach diesem Gesetze errichtet werden. Die Ausdehnung der Bestimmungen des Gesetzes auf kleine Wohnungen überhaupt ohne Begrenzung auf gewerbliche und landwirtschaftliche Arbeiter-Kreise, ist wol nur eine Frage der Zeit.

Edeline in Bildung begriffene Zentralstelle soll die private Initiative zur Assanirung des Arbeiter-Wohnungen fördern.

Dr RUDOLF MARESCH.

IIIe QUESTION

Police des logements et inspection sanitaire des habitations. — Efforts de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements

Rapport présenté par M. Th. Svane, Ingénieur, Christiania, Norwège.

Die stets zunehmende Volksmenge der grösseren Städte und der daraus folgende Zuwachs von neuen Wohnungen sowie die Änderung älterer Wohnungen, machen es immer mehr nötig, alle bauhygienischen Rücksichten in Betracht zu nehmen, um die Wohnungen so gesund wie möglich zu machen.

In den kleinen Städten und auf dem Lande ist es selbstredend auch nötig, dass die modernen Ansprüche der Bauhygiene möglichst viel befriedigt werden. Hier aber haben die zerstreute Bebauung und die reinere Luft einen so grossen Einfluss, dass man die Unannehmlichkeiten einer weniger günstigen Bebauung nicht so stark fühlt.

Muss es auch als höchst nötig angesehen werden, dass auch mit den Wohnungen ausser den grossen Städten eine hygieinische Äufsicht geführt wird, hat man in Norwegen ausser Kristiania noch keine dergleichen systematische, regelmässige Aufsicht eingeführt. Die Baugesetze für die Städte ausser Kristiania, Bergen und Drontheim, welche ihre eigene Gezetze haben, enthalten jedoch die näheren Bauvorschriften. Ebenfalls hat man sowohl in den Gesundheitsvorschriften der Städte als auch in den mehrerer Landdistrikte Regeln für die Bebauung, insofern dass es die sanitären Verhältnisse angeht. Dass diese befolgt werden, wird von den Bezirksärzten und den gewählten Mitgliederen des Gezundheits-amtes überwacht. Dieses ist jedoch keine bauhygienische Aufsicht.

Die Stadt Kristiania hat im letzten Teile des vorigen Jahrhunderts einen sehr schnellen Wuchs und eine hurtige Entwickelung gehabt. Die Volksmenge der Stadt, welche im Jahre 1874 92,862 Einwohner war, stieg im Jahre 1884 zu 127,537 und im Jahre 1904 zu 222,373 Einwohnern.

Das Steigen war in einer Aufgangsperiode in den Neunzigerjahren besonders bedeûtend.

Um den sanitären und moralischen Unannehmlichkeiten, welche eine schnelle Entwickelung einer Stadt immer zur Folge hat, in einigen Grade entgegenzuwirken, besonders was die Wohnungen angeht, beschloss der Gemeinderat im Mai 1893 sich mit einem Ersuchen an das Gesundheitsamht zu wenden, worin man um eine Herbeischaffung der Frage, die Wohnungen der unbemittelde Klasse in Kristiania und im Auslande betreffend, bat.

Das Gesundheitsamt beschloss demnächst diesen Auftrag seinem Mitgliede, Herrn Professor Dr. med. Axel Holst zu geben, der eine Untersuchung verschiedener Stadtteile unternahm. Derselbe fand hierunter eine Menge Wohnungen, welche feucht, kalt und dunkel waren, und wo es zog, die auch in anderen Beziehungen misslich waren. Gleichfalls zeigte es sich, dass eine äusseret starke Übervölkerung in einer Menge kleinen Wohnungen war. Die zahllosen Beschwerden, welche stets über alle die sanitairen Misslichkeiten sowohl der älteren Wohnungen wie der neueren Gebäude, welche ohne genügende bauhygieinische Tüchtigkeit und Kontrolle aufgeführt wurden, konnten früher nicht gehörig unter Behandlung genommen werden. Zwar war auch früher mit den Wohnungen Kontrolle, es fehlte aber dem Gesundheitsamte die nötige Hülfe, diese Arbeit auszuführen, und dieses musste sich beschränken nur einzelne eingegangene Beschwerden zu behandeln. Nach Vorschlag von Professor Dr. Holst und darnach von dem Gesundheitsamte wurde vom Oktober 1896 unter dem Gesundheitsamte ein Wohnungskontor mit einem Chef und einem Assistenten errichtet. Später ist zu weiterer Hülfe ein vorläufiger Assistent angestellt.

Die Aufgabe des Kontors ist unter gemeinschaftlicher Beratung mit dem Vorsitzenden des Gesundheitsamte 1, die Mietshäuser der Stadt zu untersuchen, insofern diese von Arbeitern oder dem gleichgestellten Gesellschaftsklassen bewohnt werden.

Sind sanitäre Misslichkeiten vorhanden, soll ein schriftlicher Bericht und — wenn möglich — Vorschlag zur Entfernung der Misslichkeiten ausgearbeitet werden. Im Berichte wird von dem Zustande der Wohnung, der Dielenfläche der Räume, den Lichtverhältnissen, des Höhe und Lage sowie dem Kubikinhalte genaue Rechenschaft abgelegt. Es wird auch eine Statistik über die Einwohner aufgenommen, und der Kubikinhalt pr Bewohner

berechnet. Man berücksichtigt besonders die Höhenlage der Wohnzimmer im Verhältnisse zu dem Terrain, und dass sämtliche Wände und Böden mittels eines ventilierten Luftraumes vom Terrain isoliert sind, oder mit anderen Worten, dass kein Wohnzimmer mit dem Boden in direkter Verbindung steht. Kellerwohnungen werden untersucht und mit Strenge behandelt, und man sucht die fortgesetzte Bewohnung dergleichen Wohnungen möglichst viel zu verhindern. Wohn- und Arbeitszimmer werden unter Behandlung genommen und ausgebessert verlangt mit gesetzlichem Anspruche des Paragraphen 21 der Gesundheitsvorschriften, welcher also lautet :

Bei der Aufführung eines Gebäudes oder Aufbauens, welche zu dauerndem Aufenthalte für Menschen bestimmt sind, darf die Kalkputz- und Einrichtungsarbeit nicht bis nach dem Verlaufe einer von dem Bauinspektor nach eingeholter Erklärung des Gesundheitsamtes festgesetzten Frist, welche wenigstens 6 Wochen nach dem Unter-Dach bringen des Gebäudes sein muss, angefangen werden, Man darf auch nicht gestatten, dass ein derartiges Gebäude oder Aufbauen in Gebrauch genommen wird, zuvor das Gesundheidsamt erklärt hat, das dieses ohne Gefahr der Gesundheit geschehen kann.

Wenn bei Häusern, Wohnungen oder einzelnen Räumen Misslichkeiten gefunden werden, welche, wie man versteht, für die Gesundheit der Bewohner oder Gebräucher Gefafr zur Folge haben könnten, sollen die vom Gesundheitsamte verordneten Bestimmungen, welche auf die Entfernung dieser Misslichkeiten zielen, vom Besitzer unverzüglich ausgeführt werden. Kommen namhafte Misslichkeiten vor, welche nach dem Erachten des Gesundheitsamtes auf eine befriedigende Weise nicht entfernt werden können, kann das Gesundheitsamt die Benutzung als Wohnung oder Arbeitsraum des Hauses, der Wohnung oder einzelner Räume verbieten, insofern der Besitzer binnen einer von dem Amte festgesetzten Frist zur Entfernung der Misslichkeiten einen derartigen Vorschlag nicht vorlegt, der vom Gesundheitsamte gebilligt wird. Wenn das Gesundheitsamt es nötig findet, kann dasselbe verordnen, dass das Haus, die Wohnung oder der einzelne Raum ohne Ersatz zum Besitzer geräumt werden, bis die verordneten und gebilligten Veranstaltungen ausgeführt worden. Gleichfalls kann, wo gefährliche Epidemien ausbrechen, das Ausziehen von ganzen Häusern oder einzelnen Wohnungen verordnet werden.

Mit gesetzlichem Anspruch des Paragraphen 22 derselben Vorschriften hat man Gelegenheit, Beschränkung der Anzahl der Bewohner sowie andere Verfügungen, welche in sanitären Hinsicht als notwendig angesehen werden müssen, zu verordnen. Diese Bestimmung gegen Übervölkerung hat man nur in einzelnen Fällen anwenden können, indem es noch an hinreichender Hülfe fehlt, um damit eine effektive Kontrolle führen zu können. Eine derartige Kontrolle wird jedoch in den Logishäusern, wo die niedrigste Bevölkerung ihren Nachtaufenthalt hat, häufig geführt.

Wie zu ersehen ist, hat das Gesundheitsamt in dem erwähnten Paragraphen 21 eine ausgedehnte Macht in den Wohnungsverhältnissen Verbesserungen zu verlangen. Die unbedingte und strenge Form. welche diesem Paragraphen gegeben, setzt zuvörderst voraus, dass derselbe vom Gesundheitsamte mit grösster Rücksicht, Konduite und Sachkenntnis benutzt wird. Wenn dieses aber geschieht, und ein gutes Verständnis zwischen der Gesundheitspolizei und den Hausbesitzern herrscht, bewirkt der strenge Wortlaut des Paragraphen nur, dass zwischen den Parteien möglichst wenig Streit entsteht. und es gehört daher zu den Seltenheiten, dass man braucht die Hülfe der Polizei zu suchen, damit die Bestimmungen ausgeführt werden.

Man geht auf folgende Weise hervor : Nachdem der erwähnte Bericht, der gewöhnlich von Zeichnungen begleitet sein muss, ausgearbeitet worden, wird dem Besitzer geschrieben, der ersucht wird, binnen einer 14-täglichen Frist entweder den Vorschlag zu Verbesserungen, welcher Vorschlag ihm gleichzeitig geschickt wird, anzunehmen oder selbst einen Vorschlag vorzulegen oder auch sich willig zu erklären, die Wohnung zu schleifen. Darauf folgen gewöhnlich Unterhandlungen sowohl auf dem Kontor wie auf dem Orte, wo die Mangel und deren eventuelle Verbesserung nachgewiesen werden.

Die Verbesserungsarbeiten werden sowohl während der Ausführung, als nachdem dieselbe fertig ist und bevor die Wohnung auf Neue in Gebrauch genommen wird, kontrolliert. In den meisten Fällen leiten diese Unterhandlungen entweder zu gutwilligem Schleifen einer misslichen Wohnung oder sogar eines ganzen Gebäudes oder auch dazu, dass wesentliche Verbesserungen vorgenommen werden. Man geht mit möglichst viel Vorsicht hervor, insofern der Besitser guten Willen zeigt, die Mängel nach Vermögen auszubessern. Falls aber gütliches

Übereinkommen nicht möglich ist, und die sanitären Verhältnisse so slecht sind, dass ein Aufschieben als den Bewohnern schädlich angesehen wird, wird durch die Polizei der Besitzer beauftragt binnen einer festgesetzten Frist dem Beschluss des Gesundheitsamtes nachzukommen. Wird diese Frist überschritten, zwingt man den Besitzer durch eine laufende Tages-Geldstrafe.

2) Nach der Instruktion § 3 ist es ausserdem dem Chef des Wohnungskontors aufgelegt, dem Gesundheitsamte und dessen Vorsitzendem, dem Stadsphysikus den zuverlangenden bautechnischen Beistand zu leisten.

Derselbe hat demmächst die Bausachen, welche nach dem Baugesetze und den Gesundheitsvorschrifte vom Bauamte dem Gesundheitsamte vorgelegt werden, durchzugehen und mit Aüsserung und Vorschlägen zu begleiten. Nach Kristiania Baugesetze vom 26 Mai 1899 ist ausser den eigentlichen Bauautoritäten auch dem Gesundheidsamte eine ausgedehnte Befassung mit Bauarbeiten gesichert, besonders wenn das Gebäude zu dauerndem Aufenthalte für Menschen benutzt werden soll, oder auf andere Weise sich sanitäre Interessen dazu knüpfen.

Es ist meine Erfahrung, dass diese Bestimmungen von ausserordentlich grossen Nützen sind, nur nicht für die Menschen, welche die Wohnungen oder Arbeitsräumen benutzen sollen, sondern auch für die Besitzer.

Ich betrachte es als eine Notwendigkeit, dass derselbe Mann, der der Aufsicht mit den Wohnungen, nachdem diese in Gebrauch genommen sind, vorsteht, auch bei der vorläufigen Behandlung der Baupläne Gelegenheit hat seinen Einfluss und seine Erfahrung geltend zu machen. Dadurch werden sowohl Zeit, als später Unehmlnanichkeiten und nicht am wenigsten Kosten bei der Ausbesserung möglicher Fehlgriffe erspart.

Nach derselben Instruktion § 8 ist es dem Chef des Wohnungskontors eine Pflicht in der Bauhygiene möglichst viel Einsicht zu erwerben und den verschiedenen Bestrebungen, zu folgen, welche anderswo gemacht werden, um die Bauverhältnisse von Städten namentlicht hinsichtlich der Arbeiterbevölkerung zu verbessern und Vorstellungen und Vorchsläge betreffs der Mittel, welche er zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in Kristiania dienlich finden möchte, vorzulegen.

Hinsichtlich der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse nach privater Initiative ist dieses in der Regel so, dass Wohnun-

gen, welche von soliden Leuten besessen, und welche nicht, im Handel gehen, gewöhnlich auf verantwortliche Weise erhalten werden

Es werden mit Spekulationsgebäuden und dann besonders mit älteren Gebäuden selten ohne nach Einflüss des Gesundheitsamtes Verbesserungen vorgenommen. Es hat sich aber die Jahre hindurch erwiezen, dass die systematische Behandlüng sämtlicher Gebäude der Stadt, allmählich wie man vorwärts schreitet, eine gute und erziehende Bedeutung hat und bewirkt, dass die Erhaltung öfters auch nach eigener Initiative gebessert wird.

Th. SVANE.

IIIe QUESTION

Police des logements et inspection sanitaire des habitations. — Efforts de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements. (1)

Rapport présenté par M. Albert Soenens, Vice-Président du Tribunal de 1re Instance de Bruxelles, Vice-Président du Comité d'organisation du Congrès, Président du Comité de Patronage des Habitations ouvrières de Saint-Gilles (Bruxelles).

« L'inspection est la vie des Lois sanitaires ».
R. Gilder, *Les Logements à New-York.*

« La solidarité sociale est éclatante... Le taudis ne » menace pas seulement la santé et la moralité » individuelles de ceux qui l'habitent. La santé » publique, celle des riches comme celle des pauvres » subit des assauts meurtriers... »
E. Cheysson, *La Solidarité sociale.*

§ I. — ÉTAT DE LA QUESTION

Notions générales, spécialement quant à l'Inspectorat des habitations ouvrières.

Dès le début de cette étude que nous nous efforcerons de maintenir dans le cadre du schéma pratique, proposé par le Comité d'organisation du *Congrès international des habitations à bon marché*, nous croyons pouvoir et devoir mettre en vedette le desideratum le plus important et le plus actuel — pour la Belgique surtout — en matière de police des logements à bon marché, à savoir : *l'Inspection des habitations ouvrières.*

---

(1) *Schéma :*

Il serait très instructif de connaitre quels sont les droits conférés aux autorités publiques pour faire régner la salubrité dans les logements. Dans plus d'un pays, dans plus d'une commune, on ne sait parfois comment s'y prendre pour remédier à des situations regrettables. L'exposé de ce qui se fait sous ce rapport à l'étranger est toujours suggestif.

Les rapporteurs sont invités à y ajouter la description des œuvres d'initiative privée qui viennent en aide aux autorités sanitaires.

Nous avons été depuis longtemps et nous restons toujours le champion décidé et convaincu de la légitimité absolue et universelle, de l'utilité de plus en plus incontestable et incontestée, de la nécessité impérieuse et flagrante de cette inspection, base et sauvegarde essentielle de toute police des logements et même de toute législation sanitaire.

Cette inspection a fait l'objet de nos préoccupations, de nos réclamations réitérées et de plus en plus instantes, à mesure que se précisaient et s'accentuaient les défauts et lacunes du « laisser-faire, laisser-passer. »

Dans une étude antérieure — présentée au *Congrès international des habitations à bon marché*, réuni à Bruxelles, en 1897 — nous nous sommes efforcés de réunir et faire valoir tous les arguments théoriques et pratiques en faveur de cette inspection, et de déterminer les bases d'une organisation rationnelle et généralement applicable (1).

Depuis lors, nous avons tâché de continuer le « bon combat » pour la réalisation de ce desideratum, notamment par voie de conférences et d'appels aux autorités et au public (2).

*
* *

La question paraît mûre et appelle une solution législative. En dépit des retards, hésitations et préjugés — du poids mort de la « force d'inertie » surtout — cette solution semble devoir et pouvoir se produire enfin assez rapidement. Grâce surtout à l'action si efficace et persistante du *Conseil supérieur d'hygiène et de salubrité publique*, la Chambre des représentants est saisie depuis 1898 d'un avant-projet de loi sur l'hygiène publique, dont nous reparlerons plus loin avec quelques détails, et qui comprend

(1) A. Soenens. L'*inspectorat des logements à bon marché*, Bruxelles, Hayez, 1897, in-8°, 38 p. — Publié aussi *Actes du Congrès international des habitations à bon marché*, 1897, pp. 75-112.

(2) A. Soenens. L'*inspection des habitations ouvrières*. Conférence à la société d'économie sociale de Bruxelles, 28 octobre 1901. (Compte-rendu *Rev. soc. cath.*, 1901, pp. 31 et s.). — Id., L'*inspection des habitations ouvrières*, feuilletons du *Journ. des Trib.* 1897, pp. 833, 864, 881.

Droit administratif. L'inspection des habitations ouvrières, article publié dans le *Journ. des Trib.*, 1902, pp. 1216 et s.

Rapports annuels du Comité de patronage des habitations ouvrières de Saint-Gilles 1895-1905 (spécialement 1895, p. 87). — *Rapports de l'Association pour l'amélioration des logements ouvriers (comité de Bruxelles-Est)*, 1895-1905, etc.

notamment des dispositions précises relatives à la réglementation de la salubrité des logements et à la création d'inspecteurs sanitaires.

A diverses reprises et tout récemment encore, la section centrale de la Chambre des représentants, par l'organe de son rapporteur, H. CARTON DE WIART, député de Bruxelles et dévoué promoteur de nos œuvres d'habitations ouvrières, a rappelé au Gouvernement l'intérêt et l'urgence de ces réformes, en insistant particulièrement sur notre desideratum d'inspection des habitations à bon marché (1).

* * *

Dans ces conditions, au point de vue de cette question spéciale même, il convient surtout de donner les renseignements de fait sollicités dans le schéma du Comité d'organisation du Congrès. Nous nous attacherons donc à compléter ceux que nous avons fournis dans notre précédent rapport en reproduisant ceux-ci mêmes dans la mesure utile.

Il n'est pas sans intérêt cependant, avant de passer à ces indications, de rappeler, dans ses notions fondamentales et généralement applicables, l'argumentation de notre précédente étude — et d'insister, pour vaincre des résistances et des objections respectables, sur la conciliation de cette contrainte et de cette inspection avec le respect de nos libertés constitutionnelles, avec le souci, non exagéré, tant de la liberté individuelle que de nos franchises communales.

* * *

Dans l'étude développée que nous avons présentée au *Congrès international des Habitations à bon marché* de 1897, nous nous sommes efforcés de faire ressortir la vérité et la vérification de cet aphorisme : « tant vaut l'inspection, tant vaut la loi sociale » — résumant l'opinion unanime des sociologues et les conclusions de toutes les enquêtes sur l'application des lois sociales — et ne se vérifiant nulle part mieux qu'en matière de législation relative au logement des travailleurs.

---

(1) H. CARTON DE WIART. Rapports et discussions sur le budget du Ministère de l'Industrie et du Travail, 1902-1905 et spécialement : *Doc. parl.* Chambre des Représentants, 1901-1902, pp. 20 et s. ; 1904-1905, p. II ; *Ann. parl.*, Chambre des Représentants, 1904-1905, p. 1453.



A cet effet, nous nous sommes attachés, particulièrement en vue de l'organisation de l'inspection des logements à bon marché, à démontrer : qu'elle est justifiée théoriquement et pratiquement par le contrôle indispensable pour l'application des lois ouvrières, par la proclamation de plus en plus éclatante du dogme hygiénique de la « solidarité sanitaire », par la notion de plus en plus exacte des droits et devoirs du citoyen, par le conflit particulièrement aigu des intérêts privés et publics, par l'extension normale de l'inspectorat du travail ; — qu'elle est nécessitée, en pratique, par la surveillance des constructions nouvelles, mais surtout par l'enquête permanente et efficace sur l'état des logements anciens ; — qu'elle est réclamée aussi unanimement qu'instamment par les hygiénistes et les sociologues, les commissions officielles et les institutions privées et qu'elle apparait comme un des desiderata les plus rapidement et les plus généralement réalisables.

* * *

Mais il importe, pour vaincre les dernières résistances — surtout en Belgique, terre classique des franchises locales et de la décentralisation administrative — de bien marquer la conciliation de cette inspection avec les libertés individuelles et communales.

Quel argument topique d'abord que *le fait*, — l'exemple des nations les plus jalouses de liberté bien comprise, des peuples de race anglo-saxonne ! C'est un phénomène réellement curieux et remarquable que le contraste persistant entre les prescriptions minutieuses et impérieuses des législations de l'Angleterre, des Etats-Unis, de l'Allemagne, etc. — assurant. par une contrainte énergique et une inspection efficace la mise en vigueur des lois hygiéniques et sociales — et le relâchement de la législation et de l'administration chez la plupart des peuples de race latine qui paraissent attacher une importance exagérée et trop exclusive aux devises redondantes et sonores, aux formules trop générales, voire aux déclarations législatives non suivies d'exécution et d'application pratique et honorer ainsi d'un culte superstitieux des fétiches ou des fantômes de liberté.

Nous avons déjà signalé dans notre précédente étude cet aspect de la question, comme d'ailleurs les autres éléments théoriques pour la solution de celle-ci. (1)

(1) Voy. *id.*, p. 3 et 1., et spécialement p. 14.

Mais, pour dissiper certaines préventions — particulièrement respectables par leur origine et leur but de sauvegarde de la liberté et de la séparation des pouvoirs — il y a intérêt à marquer bien encore comment cette sauvegarde peut être assurée contre tout empiètement des pouvoirs supérieurs, si l'on maintient la distinction entre la *décision* ou la réglementation proprement dite et *l'exécution* par voie d'inspection, de procès-verbal, de recours aux voies judiciaires et de contrainte.

On peut parfaitement admettre, suivant les temps et les lieux, une liberté ou une tolérance assez large dans le droit des autorités locales de déterminer exactement, d'après toutes les circonstances particulières, et selon les exigences des temps et des lieux, le cadre d'application des règles générales d'hygiène et de police obligatoires en matière de logement. Mais une fois cette réglementation délibérée et appropriée ainsi, il ne peut exister aucune raison de droit ou de fait de livrer sa surveillance et son exécution à l'inertie, au mauvais vouloir, ou à la partialité d'autorités inférieures et trop directement en rapports avec les administrés et intéressés.

Tout en se pénétrant de la possibilité de cette conciliation entre la décision et l'exécution et de la sauvegarde de la liberté et de la séparation des pouvoirs, il faut méditer et approuver en principe, ces déclarations du Conseil supérieur d'hygiène publique et de la Commission extra-parlementaire chargée de proposer un avant-projet de loi sur l'hygiène publique :

« L'exemple des pays les plus respectueux de la liberté individuelle et des prérogatives locales, parait convaincant : pour faire progresser l'hygiène publique, on ne doit pas craindre de recourir à la loi et de punir les récalcitrants.....

» L'objection de l'autonomie communale est un leurre en face de la solidarité sanitaire qu'ont créée les conquêtes de la science. Le droit de n'être pas contaminé par son voisin est plus respectable que la liberté de lui communiquer les germes d'une maladie mortelle...

» On doit remédier plus profondément aux lacunes du régime actuel et, sans déraciner ce régime qui repose sur l'activité et l'énergie locale des communes, il est indispensable de greffer l'action du pouvoir central sur les institutions communales. Il faut des règlements généraux suppléant à l'insuffisance ou à l'inapplication des règlements communaux en matière d'hygiène; il faut un personnel indépendant, exerçant, d'une manière efficace

et continue, sa surveillance sur tous les services d'hygiène, tenant la main à l'exécution des mesures sanitaires qui intéressent la généralité des citoyens et que souvent l'inertie ou l'incapacité des autorités locales rendent inutiles. » (1)

§ II. — DROIT ET LÉGISLATION.

Des droits conférés en Belgique aux autorités publiques pour faire régner la salubrité dans les logements.

Jusqu'ici, en Belgique, la législation en matière de police de logement et d'inspection sanitaire des habitations est hélas ! bien rudimentaire et archaïque.

A l'aurore du XXe siècle, après tant de progrès réalisés et réalisables en matière d'hygiène publique, d'œuvres sociales, de solidarité humaine, nous sommes encore régis par la législation fruste et vétuste d'une période chaotique, transitoire et troublée, de la période révolutionnaire de la fin du XVIIIe siècle : les lois françaises du 14 décembre 1789 (spécialement art. 50), des 16-24 août 1790 (spécialement titre II, art. 3), des 19-22 juillet 1791 ! (2).

Aux termes de ces lois, les mesures de salubrité concernant la construction et l'entretien des habitations sont du ressort exclusif du pouvoir communal.

Ces mesures dépendent de règlements de police, quand les conseils communaux se décident à en faire... et qu'on veut bien les appliquer : pas de sanction, pas de surveillance supérieure.

Il est vrai qu'en vertu de ces lois et de ces règlements le bourgmestre de chaque commune a aussi le pouvoir d'interdire l'usage d'une maison insalubre ou de faire évacuer les logements pour lesquels les mesures d'assainissement prescrites n'auraient pas été exécutées.

Mais, outre qu'en droit ce pouvoir est arbitraire et absolu, non susceptible de contrôle ni de recours, en fait, il n'est guère exercé et il est demeuré purement théorique, — sauf dans quelques grandes villes où il produit quelques résultats, grâce à l'action combinée et aux réclamations réitérées des Comités d'hygiène, des

---

(1) *Doc. parlem.* Ch. des Repr., 1898-99, p. 513.

(2) Voy. spécialement pour l'interprétation et la critique de cette législation surannée, A. SOENENS, *Les Habitations ouvrières en Belgique*, nos 15 et s., 129 et s. et les traités complémentaires du même auteur publiés aux *Pandectes belges*, Vo Maisons ouvrières et Ouvrières (habit.) aux mêmes nos.

Commissions médicales et des Comités de patronage des habitations ouvrières.

Nous l'avons dit et démontré dans notre précédente étude (*id.* p. 6 et 8) et nous la redirons et démontrerons encore plus loin avec quelques détails ; les bourgmestres belges, par incurie, ignorance et par souci de ne pas mécontenter leurs administrés et électeurs, ne recourent à la mesure extrême d'interdiction de maisons ou logements que dans des cas rares et graves... et quand le mal a pris des proportions excessives et fait de nombreuses victimes [1].

* * *

La loi du 9 août 1889 sur les habitations ouvrières — si progressive à tant d'autres points de vue — n'a pas touché à ces prérogatives des autorités communales à cette licence, de faire... et surtout de ne pas faire.

Il a été expressément déclaré, au cours des travaux et débats parlementaires et il a été surabondamment inséré dans le texte même de la loi (article 1er, alinéa 6) que les Comités officiels de patronage des habitations ouvrières n'ont qu'un droit de vérification, d'investigation et de proposition (ou de « réclamation platonique ») mais qu'ils ne peuvent prescrire aucune mesure, donner aucun ordre — ni exercer aucune action publique ou répressive différente de celle des simples particuliers. [2].

Le législateur prend soin de stipuler avec une singulière abondance de termes que « dans le règlement de leur mode de » *fonctionnement* et leurs *relations* mêmes avec les autorités » supérieures il ne peut être porté aucune *atteinte* aux attributions » des administrations communales en matière d'hygiène et de » salubrité publique. » (Loi du 9 août 1889, article 1er, alinéa 6.)

Toujours « l'arche sainte » intangible de l'autonomie communale ! [3].

---

(1) Des bourgmestres de grandes communes, les mieux disposés à agir, semblent confesser eux-mêmes la difficulté qu'il y a pour eux de mettre fin à des « dangers permanents pour la santé publique » à de véritables « scandales d'exploitation de taudis. » — Cons. notamment compte-rendu de la séance du Conseil communal d'Ixelles (Bruxelles), 12 mai 1905.

(2) On a même jugé opportun de proclamer au Parlement le *droit* — déjà si abusivement exercé en fait — pour les administrations communales « de » mettre dans les cartons *(sic)* les rapports des Comités et de n'en tenir aucun » compte » ! — Cons. *Pand. B.*, v. *Ouvrières (habit.)*, nos 129 et s. 3 ; STEYAERT, *Le Code de la prévoyance*, p. 11, n° 11.

(3) Comp. *supra*, p. 29 et *infra*, p. 34.

Certains règlements communaux viennent encore former obstacle à l'action, — si peu énergique déjà — des bourgmestres.

Un bon nombre transfèrent au collège échevinal, voir au conseil communal, les pouvoirs confiés exclusivement au bourgmestre par la loi et obligent ainsi à de nouvelles tergiversations et délibérations, sous l'empire d'influences diverses, agissant plus facilement encore sur des collectivités irresponsables. C'est là un transfert de pouvoir dont nous avons eu l'occasion, dans le ressort du Comité de patronage des habitations ouvrières de St-Gilles, de démontrer et faire reconnaitre l'illégalité, admise justement par la doctrine et jurisprudence belges (1).

D'autres règlements communaux ne permettent au bourgmestre d'interdire une habitation insalubre qu'après que le propriétaire a *refusé* formellement de l'assainir (2).

Ainsi, le bourgmestre ne pourrait plus, lorsqu'une maison sera signalée comme dangereuse au point de vue de l'hygiène et comme menaçant la sécurité publique, la faire fermer sur le champ; il ne pourrait plus, en temps d'épidémie, empêcher ainsi un foyer de pestilence de se former et de répandre la mort dans toute la commune. Il devrait attendre, faire visiter le bâtiment par des experts, leur laisser le temps de rédiger un rapport, puis indiquer au propriétaire les travaux qu'il y a à faire, lui donner la liberté de les exécuter par qui et comme il voudra. Et, si les changements se font dans de mauvaises conditions, avec plus ou moins de lenteur, le bourgmestre serait toujours désarmé puisqu'il n'y a pas eu de refus formel !

Entouré de semblables formalités et soumis à des restrictions aussi considérables, le droit de police du bourgmestre devient à peu près illusoire et perd toute efficacité, précisément dans des circonstances où le moindre retard peut amener une catastrophe et alors qu'il importe que l'exercice de ce droit soit secondé, encouragé plutôt qu'affaibli ou entravé (3).

---

(1) *Rapports du Comité de patron. des habit. ouv. de St-Gilles*, 1901, p. 84; 1902, p. 79; 1903, p. 4 A. Soenens, *Les habit. ouv. en Belg.*, n° 16 et compl. Pandectes Belges., V° *Maisons ouvrières*, n° 16 (avec autorités citées notamment arrêt cassation 22 juill. 1872).

(2) Voy. pour la critique Pandectes Belges, V° *Insalubrité*, n°s 175 et s. — Hellebaut, *Commentaire de la loi communale*, art. 90, n° 162.

(3) Cons. aussi Firquet, rapporteur de l'Acad. roy. de médecine, *Rapports comm. med. prov.*, 1903, p. xxx et s. xxv.

Nous n'hésitons pas à repousser tous ces « expédients dilatoires » au nom de la légalité même : c'est là « ruser » avec une loi et une délégation d'ordre public.

« Ce qu'il faut redouter dans la mise en exécution des lois » — dit justement M. Kuborn, rapporteur de l'Académie royale de médecine — « c'est l'habileté proverbiale des autorités locales » pour éluder les textes les plus clairs et les plus précis » (1).

Ecoutez, a l'appui, ces doléances d'un haut magistrat, M. le Procureur général prés la Cour d'appel de Bruxelles, qui n'a pas hésité à proclamer dans sa mercuriale du 1er octobre 1902 (2) :

» Le besoin de popularité, la difficulté de réagir contre des » habitudes invétérées, la crainte de froissements, de rancunes, » parfois aussi des préoccupations plus mesquines encore d'ordre » privé, le souci d'intérêts personnels, tout cela domine l'intérêt » public, aux yeux de beaucoup de fonctionnaires communaux. »

En définitive, on aboutit à l'Anarchie sous prétexte de Liberté, — à l'Idolâtrie, au Fétichisme, au culte de multiples « Veaux d'or... et d'argent » sous prétexte de respect pour « l'Arche sainte « de l'Autonomie communale. » (3)

---

(1) KUBORN. Observations de l'Académie Royale de Médecine sur les *Rapports des Commissions médicales provinciales* en 1891, p. XXXVII et s.

(2) H. WILLEMAERS. *L'Alcoolisme*, discours publié *Journ. des Trib.*, 1902, p. 969.

(3) Ce spectacle scandaleux et ces conséquences désastreuses sont faits pour exaspérer les âmes les plus calmes et les esprits les plus conservateurs.

Nous n'en voulons pour preuve que cet extrait du compte-rendu d'un récent Congrès de médecins belges (*Le Mouvement hygiénique*, 1901, p. 487).

L'Hygiène publique dans les petites communes. — M. le Dr Quintin fait rapport sur les causes d'insalubrité dans les petites villes et les communes rurales belges. Il résulte de ce travail, élaboré par une commission composée de MM. les Drs Casse, Quintin, Wibo et le professeur Laho que les administrations de ces communes sont incompétentes et impuissantes en matière d'hygiène publique et que c'est le pouvoir central qui devrait avoir toute autorité dans ce domaine. Ces conclusions, appuyées par MM. les Drs Goffin et Desguin, ont été adoptées. « En présence de la banqueroute du pouvoir communal en matière d'hygiène publique, a dit le Dr Goffin, *il serait à souhaiter qu'une cartouche de dynamite gouvernementale fît sauter l'arche sainte de l'autonomie communale!* » Cette boutade a eu beaucoup de succès. De son côté le Dr Desguin, en déplorant l'inutile complication des rouages administratifs, avec leur fatras de rapports sans sanction, a fait remarquer que l'hygiène publique a fait un grand pas en Belgique en 1892-1893, lorsque le choléra régnait quelque peu. « Un économiste américain, dit-il, a écrit que le *choléra était le grand inspecteur de la santé*

Il s'est trouvé un Ministre pour essayer — sinon de porter une main téméraire sur cette « arche sainte et inviolable », par voie de disposition impérieuse et directe, voire de revision législative,— tout au moins de se concilier indirectement — par l'appât des offrandes ou des subsides — la bonne volonté de ces Autorités despotiques. Vain stratagème!

Par circulaire du 26 novembre 1890, M. de Bruyn, ministre de l'Agriculture et des Travaux publics, a proposé aux Députations permanentes de subordonner l'octroi aux communes des subsides de l'Etat à l'exécution des mesures d'hygiène proposées par les délégués des Comités de patronage d'habitations ouvrières.

Cette tentative de réforme — combien timide et insuffisante! — a échoué aussi complètement que possible, rien que par l'effet de la « force d'inertie » des administrations inférieures : la plupart se sont bornées, pour toute défense, à se pelotonner dans un mutisme aussi absolu que dédaigneux (1).

Mais cet échec gouvernemental même ne fait-il pas toucher du doigt, ne démontre-t-il pas, par le fait et sur le vif, la puissance incommensurable de ces résistances passives dont nous nous sommes efforcé de faire apprécier toute la force et le danger?

Et, ainsi caractérisé, ne doit-il pas être un argument et un espoir de plus en faveur d'une réforme complète et efficace, spécialement par l'organisation pratique d'un inspectorat sanitaire.

*
* *

Cette réforme, si impatiemment attendue, semblait près de s'accomplir, en 1899, lors du dépôt, à la Chambre des représentants, des remarquables avant-projet de loi et rapport de la Commission chargée de proposer la revision des dispositions législatives et réglementaires concernant l'art de guérir et l'exercice des professions médicales (2).

---

publique et que. lorsqu'elle n'est pas trop meurtrière, une épidémie de choléra est un véritable bienfait pour les populations. Il y a huit ans, dans notre pays, on a hâtivement construit des lazarets, asséché des marais exécuté des travaux que l'on réclamait vainement depuis des années. » — « C'est la peur salutaire! » a conclu M. le Dr Kuborn. « Il serait *à désirer que la peste nous fît faire à son tour un pas en avant!* »

ADDE : du Conseil sup. d'hyg. publ. sur les travaux des Comm. méd. prov. en 1900 (*Bull. serv. santé*, 190., p. 708) : « on serait presque tenté d'appeler *providentielles*, les *épidémies*. »

(1) Voy. ALB. SOENENS.— *Les Habitations ouvrières en Belgique*, nos 132 et s.

(2) *Doc. Parlem.*, Ch. des Repr., 1898-99, p. 509 et s.

L'avant projet de loi sur l'hygiène publique renferme notamment deux dispositions importantes, relatives à la police des logements et à l'inspection des habitations. Ce sont les articles 2 et 3, ainsi conçus :

« Art. 2. — Dans les communes qui n'auront pas adopté de *règlement sur la salubrité de la voirie, des logements et des constructions*, le gouvernement est autorisé à rendre obligatoires, en tout ou en partie, les règlements généraux qui auront été arrêtés par lui concernant les mêmes objets, sur l'avis du Conseil supérieur d'hygiène publique. »

« Art. 3. — Le gouvernement pourra confier à des délégués, désignés par lui, sous le nom d'*inspecteurs de l'hygiène*, la mission de l'éclairer sur l'état de la santé publique dans leur ressort et de constater à titre d'officiers de police judiciaire, par des procès-verbaux faisant foi jusqu'à preuve contraire, les infractions aux lois et aux règlements généraux ou locaux concernant l'hygiène et la salubrité publiques ».

« Leurs attributions seront réglées par arrêté royal ».

« Le gouvernement est autorisé, en outre, à instituer des comités consultatifs régionaux de salubrité publique dont il déterminera les attributions et le fonctionnement ».

En dehors des justifications et des principes généraux contenus dans le préambule du rapport et dont nous avons reproduit ci-dessus (p. 30 et s.) quelques extraits, la Commission fait suivre l'énoncé des dispositions de l'avant-projet de loi d'un commentaire explicatif et justificatif, dont voici les passages les plus intéressants :

« L'article 2 donne, d'une manière générale, au gouvernement, le droit de réglementer la salubrité de la voirie, *des logements* et des constructions. Limité comme il l'est dans son application aux communes qui s'abstiendraient de faire la réglementation la plus indispensable ou qui n'adopteraient que des règlements insuffisants, *il ne saurait effaroucher les partisans les plus fidèles de l'autonomie communale*. Le Conseil supérieur d'hygiène arrètera un ensemble de dispositions réglementaires-types dont les unes, d'un caractère essentiel, seront obligatoires partout et se confondront, en fait, avec celles des règlements locaux et dont les autres ne seront formulées qu'à titre de recommandations s'adressant à la vigilance des autorités locales... »

« Autrefois, le conseil avait rédigé un modèle de règlement... »

« Un certain nombre de communes, plus zélées que la masse, ont fait un règlement conforme au type qui leur a été recommandé, en

l'adaptant aux exigences locales; mais la plupart n'en ont rien fait ou, si elles ont fait quelque chose, elles ne veillent pas à l'exécution de leurs prescriptions...»

« Les communes doivent être obligées à avoir un règlement sur la police de la voirie et des constructions et le Conseil supérieur d'hygiène doit, par la voix du gouvernement, leur dicter les dispositions principales qu'elles ne peuvent se dispenser de prendre ».

« Le règlement général devra donc être conçu en termes assez larges pour être pratiquement exécutoire partout et se combiner avec les règlements locaux et particuliers que les communes croiraient utile d'adopter supplémentairement ».

» On sera assuré ainsi de trouver, dans chaque commune, un ensemble de prescriptions hygiéniques dont l'application pourra être exigée, soit qu'elles fassent directement l'objet du règlement général, soit qu'elles aient été reprises et développées dans le règlement local...»

« Les Comités de patronage des habitations ouvrières ne seront pas, certes, les derniers à se louer de cette innovation...»

« L'article 3 institue le personnel administratif qui aura la mission de veiller, concurremment avec les agents des communes, à l'observation des règlements généraux et locaux qui touchent à l'hygiène et à la salubrité publiques ».

« Les autorités sanitaires dépendant de l'Etat seront, en dehors de l'Académie royale de médecine, le Conseil supérieur d'hygiène, l'Inspection centrale du service de santé et de l'hygiène, les inspecteurs provinciaux d'hygiène, les comités régionaux de salubrité publique, les commissions sanitaires des ports, enfin, tout médecin, ou même tout pharmacien, agréé du gouvernement, chargé de telle ou telle participation au service public de l'hygiène, à déterminer dans l'organisation de cette institution nouvelle ».

« Les inspecteurs éclaireront le gouvernement aussi bien que les autorités provinciales et communales sur l'état de la santé publique; ils assureront spécialement l'exécution des règlements portés en vertu des articles 1er et 2 ».

* * *

Six années se sont passées, hélas! depuis le dépôt de cet important projet de loi. Et la Chambre, « absorbée par d'autres devoirs » — et trop souvent encombrée par des discussions et querelles stériles — n'a pas encore trouvé le temps d'aborder cet objet de son ordre du jour, d'un intérêt si urgent, si social, vraiment démocratique!

Cette situation ne peut se prolonger.

« Les hygiénistes de notre pays sont las d'attendre », répéterons-nous avec les rapporteurs de la Commission extra-parlementaire et du Conseil supérieur d'hygiène publique ; « L'ère des » tâtonnements doit être close dans notre pays, comme elle l'est » depuis longtemps dans d'autres, puisque la démonstration de » l'inanité des mesures purement administratives est aussi com- » plète ici qu'ailleurs » [1].

Ainsi que nous l'avons signalé déjà (p. 28), la section centrale de la Chambre des Représentants, par l'organe de son vigilant Rapporteur, M. Carton de Wiart, vient heureusement de rappeler à la Chambre et au Gouvernement l'urgence de la question. Acceptons donc l'augure d'une prompte et bonne solution !

§ III. — Situation de fait.

Efforts et réclamations des œuvres d'habitations ouvrières, — et notamment des œuvres d'initiative privée — pour venir en aide aux autorités sanitaires.

La situation de fait c'est — à l'état permanent et général — le dualisme des deux forces et des deux intérêts, — le conflit entre les pouvoirs, intérêts, inerties locales d'une part et les intérêts publics et généraux, l'administration supérieure, les autorités sanitaires, les œuvres d'habitations à bon marché, tant officielles que privées.

Nous l'avons décrite en détail dans nos précédentes études. Leurs indications sont résumées, complétées et mises à jour par les citations de ce rapport et surtout par la bibliographie publiée en annexe — où l'on trouvera réunis tous les noms de la science sanitaire, de la pratique des œuvres sociales et de l'administration générale.

On ne peut mieux la résumer et concentrer que dans cette déclaration aussi grave qu'autorisée faite, en 1891 déjà, au nom de l'Académie royale de Médecine : « De quelque côté que nous nous retournions, nous voyons d'une part, une administration supérieure éclairée, vigilante, cherchant par la persuasion à entraîner les pouvoirs communaux à seconder ses intentions de bien faire ; d'autre part, une administration inférieure qui brise les volontés les plus puissantes » [2].

---

(1) *Doc. parl.*, Ch. des Rep., 1898-99, p. 513.

(2) Kuborn. *Id.*

Cette situation de fait justifie tout particulièrement l'institution d'un organisme capable de concilier les deux forces et les deux intérêts en conflit : l'inspectorat des habitations à bon marché.

En aucune matière, le conflit entre les intérêts privés ou publics — entre les caprices administratifs et les nécessités de l'exécution des lois, entre les indifférences, inerties et résistances des autorités locales et électives et les devoirs de protection des faibles et d'obéissance au pouvoir supérieur, indépendant et éclairé — n'apparait plus aigu et plus persistant.

En aucune matière — et en aucun pays peut-être — ne s'élève un pareil concert de réclamations concordantes et insistantes, tant de la part des hygiénistes les plus autorisés, des institutions gouvernementales et officielles que des œuvres privées et des spécialistes les plus compétents.

* * *

Les voies graves du *Conseil supérieur d'hygiène publique* et de l'*Académie royale de médecine* retentissent depuis longtemps, comme un cri d'alarme et une protestation, d'année en année plus vive, plus impérieuse, plus désespérée.

Déjà, en 1874, le Conseil supérieur d'hygiène, agissant d'accord avec l'Académie royale de médecine, réclamait — « comme solution définitive d'une question déjà ancienne » — la création d'inspecteurs des habitations (1).

Depuis lors, presque chaque année, leurs rapporteurs reviennent sur cette question « toujours la même et toujours nouvelle » sans se lasser et en accentuant leurs déclarations au sujet de l'incurie et de la résistance des pouvoirs publics.

« Le reproche d'ignorance, d'incurie, de mauvais vouloir d'un grand nombre d'administrations communales est devenu *banal!* » s'écrie le rapporteur de l'Académie royale de médecine en 1894, et le rapporteur de 1895 signale, à cet égard, « *l'écœurement* de toutes les commissions médicales, de tous les praticiens, de tous les hommes compétents » (2).

Au Conseil supérieur d'hygiène publique, comme à l'Académie royale de médecine, le rapporteur faisait valoir, dès 1896, la « banalité » des griefs et des remèdes.

---

(1) DUBOIS-THORN et VLEMINCX. Organisation du service public de l'hygiène. — *Rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique*, t. V, 1874-1876, p. 45.

(2) Observations de l'Académie royale de médecine sur les rapports des commissions médicales : 1894, p. V, VII, XIII, XV; 1895, p. LVII.

« Une inspection médicale, hygiénique, gouvernementale s'impose de plus en plus», disait-il, « il est *banal* de la répéter encore» (¹).

En dépit de cette « banalité », le rapporteur de 1901 est obligé d'insister plus vivement encore; il dénonce et flétrit, en termes indignés, « l'incroyable audace de certaines communes... », la » résistance quasi insurmontable des administrations se refusant » à exécuter le moindre travail d'assainissement... Les commissions » médicales », conclut-il, « sont unanimes à signaler la situation » difficile dans laquelle elles se trouvent; *toutes* proclament la » nécessité de fortifier les pouvoirs des autorités sanitaires au » détriment de l'autonomie communale (²). »

Et, dès 1898, le rapporteur de l'Académie de médecine se trouve d'accord avec le rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène pour publier cette vérité cruelle, mais nécessaire à dire, pour mettre le doigt sur la plaie... et y donner même, en chirurgien, un énergique coup de bistouri (³) :

« Le grand mal, signalé dans les rapports, n'est pas tant » l'insuffisance des lois que l'habitude prise en notre pays de ne » pas les observer » (⁴).

* * *

Les échos les plus récents de ces réclamations et protestations des plus hautes autorités sanitaires du pays vont nous permettre d'apprécier aussi, en même temps que leur persistance et acuité, l'unanimité et la vigueur des plaintes des *Comités officiels de*

(1-2) Observations du Conseil supérieur d'hygiène sur les *Rapports des commissions médicales*, 1896 p. XIII et s.; 1901, p. XXII et s. — *Adde : id.*, 1903, p. XXV, XXX, LVIII, LXII et s.

(3) En 1897, M. MAHAIM, secrétaire du Comité d'organisation du Congrès, et secrétaire du Comité de patronage des habitations ouvrières de Liége, signalait aussi « l'inobservation des règlements » comme « une des *plaies vives* de l'insalubrité des maisons ouvrières. » — *Enquête sur la situation hygiénique des habitations ouvrières de Liége*, 1897, p. 60.

(4) HÉGER. Rapport des commissions médicales (observations de l'Académie royale de médecine), 1898, p. V et p. XVIII, XXIX. — DESTRÉE, *Id.*, (observations du Conseil supérieur d'hygiène) p. XLIV. — A titre d'exemples de fait, consultez *id.*, p. 51, 97, 184; 1897, p. 35, 94, 174, 202, 307, 362. — Voyez aussi, à l'appui de cette maxime, les doléances de M. WILLEMAERS, procureur général à la Cour d'appel de Bruxelles, dans sa mercuriale du 1er octobre 1902, dont nous avons cité un extrait caractéristique, *supra* p. 34.

Sur les gardes-champêtres qui « ferment l'œil » *adde : Revue belge de police*, 1902, p. 85.

patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance dont nous avons déjà indiqué ci-dessus l'origine et la mission légale, indépendante, mais dépourvue de sanction.

Pour nous rendre un compte exact et complet des griefs de ces dernières institutions il nous faudrait citer presque tous les rapports annuels des cinquante-cinq Comités du pays (1).

Les plus vaillants à la tâche ne sont pas les moins ardents à se plaindre : ils persistent dans leurs laborieux travaux d'enquêtes — trop souvent stériles, hélas ! — et luttent, malgré tout, — avec la conscience du devoir accompli et la satisfaction de réformes, même insuffisantes et anodines, — contre l'incurie ou l'opposition des pouvoirs locaux et plus encore contre le découragement qui gagne certains de leurs membres (2).

D'aucuns expliquent par ce découragement leur inaction relative ou le peu d'effet pratique de leurs efforts (3).

Le rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène pour l'année 1902, résume comme suit les doléances de ces Comités (4) :

« Une vaste enquête sur la salubrité des logements ouvriers se poursuit et a donné lieu à des rapports fort intéressants de plusieurs des Comités de patronage ; malheureusement... les résultats pratiques de plusieurs de ces enquêtes n'ont pas toujours été atteints : les administrations communales faisant le plus souvent la sourde oreille, mettent peu de soin à remédier aux défectuosités que les Comités signalent. Il est certain que, comme le disent plusieurs Comités, il n'en serait pas ainsi si une législation sanitaire spéciale permettait à l'Autorité supérieure de se substituer au pouvoir communal pour décréter les travaux d'hygiène réclamés par les Comités de patronage à la suite de leurs enquêtes et dont l'urgence

---

(1) Voyez spécialement *Rapports du Conseil supérieur d'hygiène publique sur les travaux des Comités de patronage des habitations ouvrières*, 1898, p. 1 et s., 4, 6 et s., 23, 55, 59; 1899, p. 1 et s., 50; 1900, p. 2 et s., 45, et s. ; 1901, p. 1 et s., 6 et s., 9, 24, 58, 61 et s. ; 1903, p. 1 et s., 17, 48 et s., 51 et s.

(2-3) Voyez spécialement *Rapport du Comité de Bruxelles-Ouest (Saint-Gilles)*, 1895, p. 87 et s. ; *Rapport comité Bruxelles*, 1899, p. 24 et s. ; *Rapport comité Dinant*, 1901, p. 10, 19 ; *Rapport comité Liége*, 1903, p. 11 et s. ; *Rapport comité d'Anvers*, 1901. p. 7.

Voyez comme récents exemples de découragement : *Rapport du comité de patronage de l'Arrondissement d'Anvers*, 1904, p. 7. — *Rapport comité Bastogne*, 1900, p. 4 et s. ; *id. de Tongres*, 1902, p. 9. — *Rapport Conseil supérieur d'hygiène publique*, 1901, p. 9, 12, 17.

(4) Dewalque. *Rapport du Conseil sup. d'hy. publ. sur les travaux des Comités de patron. des hab. ouv. pendant l'année* 1902, p. 1 et s.

aurait été contrôlée par une administration spéciale indépendante ».

« *Depuis bien des années, les Comités de patronage déplorent cet état de choses et le Conseil supérieur d'hygiène publique a toujours été de cet avis : il n'y a que des inspecteurs permanents, indépendants, organisés par une loi sanitaire spéciale, qui pourraient mettre un terme à cette situation contre laquelle tout le monde se récrie.* Nous émettons le vœu qu'en haut lieu, on finira par comprendre l'urgence d'agir et que l'on pourra profiter du mouvement d'opinion provoqué par le récent *Congrès international d'hygiène et de démographie* pour mettre notre législation en rapport avec les exigences de l'hygiène. »

Et, plus loin, passant en revue les enquêtes et desiderata des divers Comités, le rapporteur relève particulièrement ceux qui signalent l'incurie ou la mauvaise volonté des administrations locales (*Id.*, p. 9, 24, 58).

Il cite notamment un Comité qui termine son énumération des défectuosités de logements ouvriers en déclarant « qu'il pourrait allonger cette liste, mais que cela ne sert à rien, ses lamentations ne trouvant pas d'écho. » (p. 9).

« L'on comprend », conclut-il, « que *les Comités de patronage finissent par se décourager et qu'ils ne mettent plus la même ardeur qu'au début à faire des enquêtes sur la salubrité des maisons ouvrières.* »

Dans le rapport du Conseil supérieur d'hygiène pour 1903, cette note de « découragement » des Comités, cette menace de « désintéressement au sujet des questions ayant trait à l'hygiène » est accentuée encore et attribuée aux mêmes causes (1).

Le rapporteur acte notamment l'exemple typique de communes où « les représentants de l'autorité eux-mêmes montrent l'exemple de l'incurie » ou « la police sanitaire des communes relève des contrevenants eux-mêmes » et où « *c'est au vu et au su de tout le monde que les prescrihtions sanitaires d'un règlement provincial sont journellement et expressément violées* » (2).

(1) RUTOT. *Rapport du Conseilsup. d'hyg. publ. pour* 1903, p. 1 et s., 17, 48 et s., 51.

(2) RUTOT, id. Le rapporteur de 1901, signale aussi — à l'appui d'observations sur l'impuissance des Comités et l'absence d'action directe pour porter remède aux défectuosités qu'ils signalent et dont l'amélioration relève uniquement du bon vouloir de l'autorité locale, — le cas de « particuliers, propriétaires de maisons à logements multiples, véritables casernes où *le mépris de l'hygiène s'étale d'insolente façon au su de tous.* » ID. 1901, p. 17. Comp. nos réflexions sur le scandale de la violation flagrante des règlements *supra*, (p. 53 et s.)

Il faut donc constater et déplorer ici, une fois de plus, la générosité et l'inefficacité des réclamations des Comités officiels de patronage des habitations ouvrières et chercher dans l'organisation de la police et de l'inspection des logements, le remède aux maux signalés... et à la lassitude même des réclamants.

« Les Comités de patronage » répéterons-nous avec le rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène pour l'année 1900, les Comités de patronage sont institués de façon à rendre les plus grands services dans l'importante question des habitations ouvrières. Ils sont composés d'hommes qui se dévouent sans réserve et ne demandent qu'à persévérer dans leur tâche ; mais, pour soutenir leur ardeur, ces Comités devraient posséder ce qui leur fait entièrement défaut, c'est-à-dire l'autorité voulue pour vaincre les volontés rebelles et faire prévaloir des décisions prises en dehors de tout esprit de coterie » (1).

Et nous conclurons, avec le rapporteur de 1901 — au risque de lasser nos lecteurs mêmes — par ce refrain de nos desiderata et des réclamations annuelles du Conseil supérieur d'hygiène :

« Il importe donc de demander, *avec plus d'énergie que jamais, une loi sanitaire qui assure une inspection permanente* efficace et qui mette fin à une situation hygiénique déplorable. Une pareille loi serait accueillie comme un bienfait ; car elle rendrait au pays des services inappréciables » (2).

*
* *

A cette vue d'ensemble sur les griefs et vœux des Comités de patronage des habitations ouvrières, nous ajouterons le rappel des vœux et efforts du Comité que nous avons l'honneur de diriger.

Un vœu en faveur de l'organisation de l'inspection des habitations ouvrières a été, sur notre rapport, adopté, dès 1895, par le *Comité de patronage pour les communes ouest de l'agglomération bruxelloise* et, ensuite, par la *Conférence des trois comités de cette agglomération.* (3)

---

(1) HELLEMANS. *Rapport Cons. sup. hyg. sur les travaux des Comités de patron. des hab. ouvr.*, 1900, p. 2 ; comp. *Id.*, p. 45 et s

(2) *Id.* 1901, p. 3.

(3) Rapport du Comité des communes ouest de l'agglomération bruxelloise, 1895, p. 87. — Comp. vœu voté récemment (6 juin 1905) par le Comité de patronage de Molenbeek-St-Jean, sur la proposition de M. BOISSON (infra p. 53 de la Bibliographie).

Il a été reproduit depuis, annuellement, dans les Rapports de notre Comité (1).

* * *

Au point de vue des efforts des œuvres d'initiative privée, il faut signaler spécialement en Belgique les travaux importants — et les réclamations non moins pressantes au sujet de la question qui nous occupe — de l'*Association pour l'amélioration des logements ouvriers.*

Cette Association a été fondée à Bruxelles, en 1892, sous le haut patronage de S. A. R. la comtesse de Flandre et possède une vingtaine de comités, disséminés dans l'agglomération bruxelloise et dans les faubourgs. Ces comités font, d'une manière permanente, des visites dans les logements ouvriers et s'efforcent, par des réclamations adressées aux propriétaires et des démarches faites auprès des autorités compétentes, d'obtenir la disparition des causes d'insalubrité les plus graves (2).

Or, les rapports d'enquête de cette Association privée témoignent des mêmes plaintes et des mêmes desiderata que ceux des Comités officiels.

« Presque tous nos comités », disait déjà, en 1895, le Secrétaire général de l'Association, « font appel aux pouvoirs publics et demandent l'adoption de mesures réglementaires et législatives. Actuellement, aucune inspection sérieuse des logements ouvriers n'existe ; très fréquemment, des situations inadmissibles restent inconnues ou oubliées, en tous cas, tolérées jusqu'à ce qu'un malheur force à intervenir... »

« Placées trop près de leurs administrés, les autorités locales, par suite de considérations électorales ou autres, agissent rarement d'office, et difficilement sur réquisition ; nos comités se plaignent de leur apathie. Quant cela n'est pas tout-à-fait impossible, toute intervention est catégoriquement refusée, si un abus est signalé dans un quartier destiné à être transformé à une époque plus ou moins rapprochée, par suite de l'extension de l'un ou de l'autre

---

(1) Voy. aussi Rapports suivants de ce Comité appelé, depuis 1905, « Comité de patronage de Saint-Gilles », et notamment Rapports pour 1902, p. 9 ; pour 1903, p. 47 et pour 1904, p. 48.

(2) D'autre part, l'Association combat l'encombrement et la promiscuité spécialement par l'allocation d'objets de literies ; elle a dépensé ainsi près de 150,000 francs et est subsidiée à cet effet par le Gouvernement.

travail d'utilité publique : moins valent les immeubles, plus sont réduites les indemnités d'expropriation » ([1]).

Un des comités surtout de cette *Association pour l'amélioration des logements ouvriers*, le Comité de Bruxelles-Est que nous avons l'honneur de diriger, n'a cessé, depuis longtemps, de dénoncer des abus semblables et de réclamer, pour y porter remède, l'extension, en matière d'hygiène, des pouvoirs de l'autorité centrale et l'institution d'une inspection gouvernementale des logements ouvriers.

Divers autres comités de cette Association ont émis des vœux identiques qui ont été appuyés par une pétition présentée, en 1895, au nom de l'Association à M. le Ministre de l'Industrie et du Travail. Cette pétition, signée par MM. de Bavay, conseiller à la Cour de cassation, président de l'Association, Lagasse et Soenens, vice-présidents de l'Association et présidents de comités officiels de patronage d'habitations ouvrières, Systermans, avocat près la Cour d'appel de Bruxelles et secrétaire général de l'Association, fait valoir notamment que « la nécessité de protéger efficacement les travailleurs et d'assurer complètement l'exécution des lois sociales doit aboutir à l'extension du droit de police de l'autorité supérieure au détriment de celui des autorités locales absorbées par d'autres soins et, trop souvent aussi, préoccupées de ménager des intérêts particuliers et des influences politiques. Cette regrettable lacune de notre législation sur les habitations ouvrières est signalée par presque tous les comités comme un obstacle quasi insurmontable à l'efficacité de leurs laborieux efforts et de leur dévoûment pour l'amélioration du logement de l'ouvrier. »

§ IV. — COMPARAISON AVEC LES PAYS ÉTRANGERS

Cette partie du programme des questions soumises au Congrès international des habitations à bon marché, parait pouvoir être remplie le plus complètement, le plus sûrement et le plus aisément par nos collègues étrangers eux-mêmes. C'est le but et le grand fruit des congrès internationaux que cet échange de renseignements, de documents et d'impressions.

Ainsi peut-être notre amour-propre national ne sera-t-il pas, dans cette étude, mis à une trop rude épreuve, et pourrons-nous laisser à d'autres le soin de marquer avec exactitude comment la

(1) G. DE BRABANDÈRE, Rapport de 1895, p. 19.

Belgique, si justement fière de ses lois et de ses œuvres sociales, si particulièrement remarquée par sa législation et ses œuvres pour la création d'habitations ouvrières, est restée en arrière et en retard pour la police des logements et l'inspection sanitaire des habitations, et, d'une manière générale, pour ce qui concerne l'œuvre, à la fois si importante et délicate, de l'amélioration des habitations anciennes.

Au demeurant, nous avons, dans une précédente étude, signalé, d'une manière détaillée, les principales législations et applications étrangères pour la police et l'inspection des habitants, et spécialement les efforts et résultats remarquables accomplis, depuis longtemps, dans les deux grandes nations à la fois les plus progressives et les plus « libertaires » : l'Angleterre ; — les Etats-Unis (1).

Nous avons d'ailleurs, au début de cette nouvelle étude, fait ressortir le contraste entre l'activité et « l'interventionisme » de ces nations anglo-saxonnes et l'apathie, les retards ou les scrupules des nations de race latine.

Nous nous bornerons donc à signaler les « faits nouveaux » les plus intéressants.

Depuis nos précédentes études, les nations anglo-saxonnes, loin de s'arrêter ou de rétrograder dans la voie de « l'interventionisme » en matière de police des logements, n'ont fait qu'augmenter et renforcer les droits et les moyens d'action des autorités en cette matière.

*
* *

Ainsi, en Angleterre, — où, comme nous l'avons dit déjà, depuis 1875, quatre actes parlementaires successifs, qui ont été coordonnés et complétés en un seul acte (*Housing of the working classes*) ont permis de réaliser d'immenses progrès au point de vue des habitations des classes indigentes spécialement par l'intermédiaire des *Medical Officers of Health*, fonctionnaires inspecteurs d'hygiène — la loi du 14 août 1903 a augmenté les pouvoirs des autorités à l'égard des propriétaires d'habitations à bon marché ; en cas d'expropriation et de démolition forcée des maisons insalubres, si le produit de la vente

(1) A. SOENENS. *L'inspectorat des logements à bon marché*, p. 11 et s. ;— *Actes du Congrès intern. des hab. à bon marché*, 1897, p. 85 et s.

est insuffisant, les articles 8 et suivants de cette loi permettent le recouvrement contre les propriétaires mêmes à due concurrence (1).

D'intéressants détails sur l'organisation pratique et la mise en vigueur de la police des logements en Angleterre ont été donnés dans une étude de M. le docteur BUCHNER de Munich, analysée en 1899 par M. le docteur DE LANTSHEERE, membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de Bruxelles (2) et dans une étude de M. CH. LUCAS, présentée en 1903 à la *Société d'économie politique de Paris* (3).

* * *

Dans cette étude, sont signalés également divers règlements sur l'inspection des habitations promulgués en Allemagne, notamment en Saxe, dans le pays de Bade, dans les districts de Dusseldorf, Liegnitz, Posen, Worms, La Hesse (4).

L'inspection des logements paraît particulièrement bien organisée et rigoureusement exercée dans le district de Dusseldorf (5).

Des règles pratiques ont d'ailleurs été émises par l'*Office impérial des habitations*, spécialement pour l'établissement d'une inspection générale des habitations (6).

Dans le Grand-Duché de Hesse, une loi du 1er juillet 1893 a soumis à l'inspection des agents sanitaires et de la police locale tout appartement ou chambre louée pour habiter ou loger (dans les communes de plus de 5000 habitants).

---

(1) Voy. *Bull. Office du Travail (belge)* 1903, p. 380. — Pour les travaux d'hygiène publique à exécuter d'office, le Gouvernement peut frapper de taxes locales les communes. *Rapports Comm. méd. prov.*, 1903, p. LVIII, LXII et s.

(2) *Rapport Comité de patronage des hab. ouv. de Bruxelles*, 1899, p. 24 et s. — Voy. aussi *Le Mouvement hygiénique*, 1902, p. 148 et s.

(3) Voy. compte-rendu dans *De Gids op maatschappelyk gebied* (réd. M. DE CORSWAREM, de Hasselt) n° 66.

(4) *Id.*, p. 25 — Voy. aussi pour Wiesbaden, l'étude de M. le prof. KALLE, *Wohnungsaufsicht in Wiesbaden*, publiée *Zeitschrift für Wohnungswesen* (de Berlin), t. I, p. 18.

(5) *Rapport Comité patron. Hab ouv Bruxelles*, 1899, p. 25.

(6) Voy. les renseignements donnés à cet égard au dernier Congrès des Habitations à bon marché, par MM. Wittenstein et Brandts. — *Actes du Congrès intern. Bruxelles*. 1897, p. 456 et s. — ADDE : *Rapport Conseil sup. hyg. publ.*, 1903, p. 51. : Votes de crédits pour l'inspection des habitations ouvrières, spécialement à Dusseldorf, par les Ch. des Députés de Prusse, les 9 janv., 14 fév. et 15 fév. 1902.

« Une loi nouvelle (1902 ?) a généralisé l'inspection des logements et créé à cet effet un corps de fonctionnaires spéciaux relevant directement du Ministère de l'Intérieur ; ils doivent se tenir en relations avec les autorités communales pour écarter des logements existants les inconvénients d'ordre sanitaire ou moral et pour procurer la création de logements à bon marché en nombre suffisant (1). »

Vers la fin de 1904, a été publié au *Moniteur de l'Empire* un projet de loi applicable au royaume de Prusse traitant le problème des habitations à bon marché par les méthodes scientifiques qui ont assuré, en Allemagne, la solution des autres grands problèmes sociaux : les accidents du Travail, l'invalidité. les pensions de vieillesse (2).

L'exposé des motifs nous apprend que les travaux préalables à l'élaboration du projet actuel durent depuis 5 ans. Toute l'administration policière des grandes villes a été mobilisée ; des inspecteurs des logements ont été nommés dans certaines localités, des essais de réglementation faits dans un but expérimental.

C'est aux maux et desiderata constatés par cette enquête minutieuse et cette expérience pratique que le projet de loi cherche à porter remède par une règlementation précise — appuyée surtout par une inspection sérieuse et énergique.

Pour les « optimistes » — aveuglés, en Belgique surtout, par les brillants succès de nos œuvres de construction d'habitations ouvrières qui ne peuvent s'adresser qu'à l'élite de la classe ouvrière — il faut signaler cette constatation et conclusion fondamentale de l'enquête allemande :

« Ce qu'il faut noter, c'est *l'inefficacité des moyens empiriques* : malgré toute la propagande faite et tous les avantages concédés, les sociétés d'habitations à bon marché n'ont construit, au grand total, que 8,478 maisons, ayant au total 24,075 appartements. Il faut donc remédier au mal en attaquant ses sources. »

A la base du projet de loi prussien se trouve la « fixation d'une limite minimale de confort et de salubrité, avec suppression sans indemnité des logements qui n'y répondent pas » et comme garantie d'exécution de la loi et des règlements des autorités

(1) *Rev. soc. cath.*, 1901-2, p. 363 (chron. de H. Lambrechts).

(2) Nous avons trouvé quelques renseignements intéressants à ce sujet dans un article reproduit par *Le National* (bruxellois) n° du 4 septembre 1904.



locales « la création d'une inspection officielle des logements et, dans chaque ville de 100,000 habitants au moins, l'institution d'un office des logements ».

Au *Congrès international des habitations à bon marché* réuni à Dusseldorf, en août 1902, le rapporteur allemand, M. le docteur LIEBRECHT, dans son rapport sur la 3e question relative à l'intervention des pouvoirs publics, avait déjà réclamé, comme absolument et généralement indispensable, l'institution d'un office central, ayant dans ses attributions toutes les affaires relatives à la question du logement, ainsi que la création d'un service d'inspection des logements.

* * *

En ce qui concerne les Etats-Unis, les renseignements que nous avons donnés au *Congrès des habitations à bon marché* de 1897, y ont été corroborés et complétés, spécialement en ce qui concerne la police et l'inspection des logements à New-York, par l'intéressante communication du délégué américain, M. GILDER, à laquelle nous empruntons, comme devise de la présente étude, cette substantielle et topique maxime : « L'inspection est la vie, » des lois sanitaires » (1).

Parmi les « moyens pratiques », l'auteur signale comme « particulièrement efficace... l'influence qu'eurent sur l'opinion publique les *interrogatoires, en séance publique, des propriétaires et tenanciers de quelques-unes des maisons les plus déplorablement tenues.* » — N'est-ce pas du vrai et bon « américanisme », digne de cette race anglo-saxonne, si pratique et énergique, que cette publicité spéciale, cette « mise à la question » cette « exposition au pilori » des exploitants de taudis ?

Notons encore — comme jurisprudence d'ordre et d'intérêt général et international — cette décision de la Cour d'appel de l'Etat de New-York « consacrant solennellement la constitutionalité des lois sanitaires et de toutes les lois concernant les maisons à logements, *lois qui sont faites pour le bien de tous* » et cassant un jugement en sens contraire d'un tribunal inférieur obtenu par par un « trust » des propriétaires récalcitrants qui se refusaient à exécuter l'injonction du Comité d'hygiène pour l'établissement d'une distribution d'eau suffisante pour les usages domestiques (2).

---

(1) *Actes du Congrès intern. des hab. à bon marché 1897*, p. 382 et s., et spécialement p. 382* et s.

(2) *Id.* p. 382* et s.

Nos frères de Hollande, si conservateurs et « individualistes » par nature et par tradition, si jaloux de leurs franchises et libertés, si peu enclins à la contrainte, à « l'interventionisme » et à la « centralisation », n'ont pas hésité eux-mêmes à suivre le courant des nations anglo-saxonnes et ont assuré chez eux l'organisation de la police et de l'inspection des logements par une loi récente du 22 juin 1901, entrée en vigueur le 1er août 1902 et sur l'application de laquelle nous serons heureux de recevoir des renseignements autorisés de la part de nos collègues hollandais (1).

L'un des buts essentiels de la loi de 1901-2 a été de renforcer l'inspection, spécialement par l'action du pouvoir supérieur.

Comme organisation centrale, elle reconnait : un Conseil supérieur d'hygiène (*Centrale gezondheidsraad*) quatre inspecteurs généraux (*Hoofdinspecteurs*) et seize inspecteurs.

Les commissions locales (*plaatselijke gezondheidscommissien*) sont nommées par le commissaire de la Reine (commissaire d'arrondissement) sur présentation de l'autorité communale et avis du Conseil supérieur d'hygiène.

En vertu de l'article 4 de la loi, les inspecteurs et commissaires ont notamment le droit de visite dans tous logements, ateliers, même dans les maisons privées « dans le but de se rendre compte de leur état et de leur construction » ; ils dressent procès-verbal des constatations et infractions.

* * *

Enfin, pour les pays de race latine, les plus réfractaires, jusqu'à présent, a l'organisation pratique et efficace de la police et de l'inspection des logements — il convient de signaler spécialement — comme indices de revirement d'opinion et espérances de conversion définitive, — les vœux émis sans dissentiment par d'importants et récents congrès internationaux.

Le congrès international d'assistance publique et de la bienfaisance privée réuni à Paris, en août 1900 a décidé qu'il faut : « que les différents *Etats veillent à l'exécution* des lois et règlements qui touchent à la salubrité des habitations et en particulier des habitations populaires. »

---

(1) Consult. NOLENS, *De Gezondheidswet in Nederland*, étude publiée dans *Rechtskundig tijdschrift*. Bruxelles, 1901-2, p. 309 et s. — Comp. le texte de la loi du 22 juin 1901 et spécialement l'art. 16 relatif à la visite des habitations (projet de loi, n° 71, session 1899-1900. — Rapport, B, p. 1318 et s. ; adoption le 19 avril).— Cons. aussi analyse approbative par A. DE CORSWAREM articles publiés dans *De Gids*, 1905, p. 45. 49.

Ce vœu avait été précédé d'un discours de M. DE KANVEZ, délégué de Hongrie, proposant que « l'*Etat* prenne des mesures de police et d'administration, qu'*il fasse visiter les habitations*, qu'il prenne des mesures, pas seulement sur le papier, mais dans la pratique. (1) ».

Le récent *Congrès international d'assainissement et de salubrité de l'habitation* réuni à Paris, en 1904, a émis notamment le vœu que « dans toute localité, une *inspection d'hygiène permanente des logements à bon marché, constituée en dehors des autorités locales,* soit chargée de surveiller la salubrité de ces logements et l'application rigoureuse des lois et règlements les concernant. » (2).

Le 13e *Congrès international d'hygiène et de démographie,* réuni à Bruxelles, en 1903 a proclamé, d'une manière générale, la nécessité d'organiser une inspection sanitaire des habitations, indépendantes des autorités locales et d'obliger celles-ci à prendre les prescriptions réglementaires suffisantes (3).

La ville de Paris — devançant l'initiative gouvernementale — a institué, en 1892, le service administratif du « Casier sanitaire des maisons », — qui a pour objet essentiel le « fichier hygiénique » basé sur l'inspection sanitaire des habitations de Paris.

Ce service administratif répond, en ce qui touche les renseignements sur l'hygiène des habitations de Paris, aux renseignements des « casiers judiciaires » des hommes.

Depuis qu'il est créé, il a fourni un nombre considérable de documents qui donnent des indications utiles pour l'hygiène, notamment en ce qui touche la lutte contre la tuberculose (4).

---

(1) *Compte-rendu du Congrès*, T. II, p. 327-333.

(2) *Compte-rendu du Congrès*. Sect. III. Habitations ouvrières. 6e vœu. — Cons. aussi *Mon. Comités patron. hab. ouv.*, 25 janvier 1905.

(3) *Compte-rendu du 13e Congrès intern. d'hyg. et de démogr.*, t. I, p. 62.

(4) Voy. pour plus amples renseignements, l'étude de M. MAHAIM, annexée au rapport *Comité patron. hab. Liége*, 1898, p. 23 et s.

Tout récemment M. Roux a communiqué à l'Académie de médecine de Paris nn travail dont il vante l'intérêt, ainsi que la haute et scrupuleuse documentation et qui est dû à M. JUILLERAT, chef de bureau à la ville de Paris et chargé du « casier sanitaire » des maisons. Le travail de M. Juillerat fait voir. entre autres renseignements dignes d'arrêter l'attention des hygiénistes et des médecins que sur les 80,000 maisons qui composent l'agglomération de la ville de Paris, il en existe 5,263 qui fournissent 38 p, c. du nombre total des décès.

Vœux et conclusions.

On nous permettra d'abord, nous plaçant au point de vue spécial de la Patrie et des œuvres sociales qui nous sont si chères, d'émettre ici le vœu « national » que le Congrès des habitations à bon marché de 1905 fournisse le « coup de pouce » — ou, si l'on veut le « rayon de soleil » — qui amène enfin l'éclosion du projet de loi sur l'hygiène publique qui a été déposé à la Chambre des Représentants en 1899 et dont nous avons relaté les dispositions heureuses en matière de police des logements et d'inspection sanitaire des habitations (*supra*, p. 35 et s.).

A un point de vue plus strictement international, nous croyons pouvoir émettre les conclusions et vœux suivants :

1° Il y a lieu d'organiser efficacement la police et l'inspection sanitaire des habitations à bon marché, spécialement par la promulgation de lois et réglements généraux d'hygiène ou de salubrité publique et plus encore par l'application rigoureuse et complète de leurs prescriptions ainsi que par la surveillance des constructions nouvelles et l'enquête permanente sur l'état des logements anciens.

2° Dans les pays de décentralisation administrative et d'autonomie locale, il y a lieu de recommander d'admettre le droit des autorités locales de prendre elles-mêmes les dispositions réglementaires relatives à la matière et de déterminer, selon les exigences des temps et des lieux, l'application des règles générales d'hygiène et de police obligatoires en matière de logements.

Mais, une fois cette réglementation ainsi délibérée et appropriée, il ne peut exister aucune raison de droit ou de fait de livrer sa surveillance et son exécution à l'inertie, au mauvais vouloir ou à la partialité d'autorités inférieures et trop directement en rapports avec les administrés et intéressés.

3° Il est indispensable que les préposés à l'inspection des logements puissent agir avec autorité coërcitive et avec sanction légale, notamment en faisant les constatations, avertissements et injonctions utiles, et, en cas de refus d'obéissance, en dressant à charge des contrevenants, des procès-verbaux faisant pleine foi en justice.

4° Il est utile que ces inspecteurs soient, tout au moins en partie, indépendants des pouvoirs locaux et demeurent en rapports directs et suivis avec le pouvoir central et avec les administrations et institutions s'occupant spécialement de l'hygiène publique et des habitations à bon marché.

ALBERT SOENENS.

ANNEXE

Bibliographie belge (avec citations)

BEERNAERT, A., président du Congrès. — Exposé des motifs du projet de loi relatif aux habitations ouvrières, etc. *Doc. parl.*, 1887-88, Ch. des Rep., p. 139.

« ...Il a été maintes fois constaté que, dans bien des communes du pays, le service de l'hygiène laisse beaucoup à désirer : des autorités élues reculent parfois devant l'impopularité qu'entraînent des mesures de police, même lorsqu'elles sont parfaitement justifiées...Les règlements de salubrité font défaut ou ne reçoivent qu'une application incomplète. . »

BERDEN, rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène publique en 1887. — *Rapport du Conseil sup. d'hyg.*, 1887, p. 39 et s.

— Voir les citations dans la bibliographie de notre précédente étude. — *Actes Congrès 1897*, p. 100.

BOISSON, G., membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de Molenbeek-St-Jean. — *Moyens pratiques d'assurer à bref délai un logement salubre, etc.*, Brux., 1905, 10 p. in-8°.

« ...La législature a incontestablement le droit de modifier ou de compléter les lois, de déterminer dans quelles conditions hygiéniques doit se trouver une maison, de créer un inspectorat des habitations par circonscription de patronage, de faire supporter par les communes, les provinces et l'Etat les dépenses dont il s'agit, de prendre, enfin, toutes les mesures qu'elle juge à propos dans l'intérêt de l'hygiène et de la salubrité particulière et générale. »

« On a légiféré sur l'hygiène des ateliers et des fabriques, on a créé un inspectorat pour les usines, on a, en un mot, protégé la santé de l'ouvrier *hors de chez lui*, et on ne la sauvegarderait pas sérieusement *dans sa demeure*, alors que des mesures sont prises par les autorités pour assurer la salubrité des étables ! »

« Il ne s'agit nullement, dans ma combinaison, d'enlever ou de restreindre les pouvoirs d'aucune autorité ni de violer le domicile des citoyens. »

« A mon sens, les inspecteurs, sous la surveillance et le contrôle des Comités de patronage, exerceraient leur mission simultanément avec les bourgmestres et ils n'auraient pas besoin, pour la remplir, de pénétrer dans la demeure des habitants qui ne consentiraient pas à la laisser visiter. »

— Un vœu en ce sens a été adopté par le dit Comité, le 6 juin 1905.

BONMARIAGE, A., membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de Bruxelles. — *Compte-rendu distrib. prix d'ordre*, 1901, p. 16 et s.

CARTON DE WIART, H., rapporteur de la section centrale de la Chambre des Représentants. — *Doc. parl.* Ch. des Rep., 1901-2, p. 20 et s. ; 1904-5 ; — *Ann. parl.*, 1904-5, p. 1453.

Le Rapporteur de la section centrale de la Chambre des Représentants a rappelé, à diverses reprises, au Gouvernement la nécessité de l'organisation de l'inspectorat des logements ouvriers, en se basant notamment sur les considérations et conclusions de notre précédente étude. Ce vœu n'a rencontré, jusqu'ici aucune opposition... ni exécution

DE BRABANDÈRE, G., Secrétaire-rapporteur de l'« Association pour l'amélioration des Logements ouvriers » en 1895. — *Rapport de l'Assoc. des log. ouv.*, 1895, p. 19. — Voir la citation *supra*, p. 45.

DE BRUYN, L., Ministre de l'Agriculture et des Travaux publics.— *Circulaire du 3 octobre 1894.*

« ...L'ignorance de la situation, l'apathie, certaine crainte des autorités élues d'encourir le mécontentement de tel ou tel administré : telles sont les causes ordinaires d'un état de choses contraire à l'hygiène. »

DE CORSWAREM, A., membre du Comité d'organisation du Congrès, président du Comité de patronage des habitations ouvrières de Hasselt. — *Nederlandsche woningswet*, étude publiée dans *De Gids*, 1905. n°° 170 et s.

« ...L'autonomie communale est, certes, une belle chose, mais à la condition de ne pas servir de prétexte à blesser l'intérêt général ; or, il est constant que cet intérêt est souvent et gravement atteint par l'indifférence des administrations communales, en matière de salubrité publique et d'hygiène des habitations... » — Cons. aussi *id.*, 1903, p. 88.

DE LANTSHEERE, J. membre du Comité de patronage des habitations ouvrières de Bruxelles. — *Rapport Comité patron. hab. ouv. Brux.*, 1899. p. 24 et s.

« ...Les règlements anglais démontrent qu'il est parfaitement possible de publier un règlement public sur les habitations, — et de le faire appliquer ».

Cons. aussi citation *supra*, p. 47.

DELBASTÉE F., membre de la Chambre des Représentants, membre du Comité de patronage des hab. ouv. de Bruxelles. — *Ann. parl.*, Ch. des Rep., Séance du 21 juin 1905.

DE MOOR, rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène publique en 1901. — *Rapports comm. méd. prov. en 1901*, p. XXII et s.

Le rapporteur, en vue de l'adoption d'une loi sanitaire, dûment sanctionnée, signale notamment « la résistance quasi insurmontable aujourd'hui des administrations communales, se refusant à exécuter le moindre travail d'assainissement. » ..Il note que « toutes les commissions médicales proclament la nécessité de fortifier les pouvoirs des autorités locales au détriment de l'autonomie communale. »

DESTRÉE, rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène publique en 1898. — *Rapports commiss. médic.*, 1898, p. XLIV.

« ... Il ne suffira pas d'avoir légiféré ; il faudra veiller encore à l'exécution des règlements ».

...La réorganisation que nous fait espérer l'adjonction des art. 3 et 4 de la loi sanitaire par la nomination d'inspecteurs d'hygiène... est appelée à fournir enfin cet organe à fonction active. Pour faire œuvre utile, il faut non seulement un cerveau qui juge et commande, il faut encore des bras qui agissent et exécutent... sans cela, nous en resterons à espérer tous les progrès de la lente action des conseils sur les esprits distraits et de la lente usure du temps sur les inerties. »

DEVAUX, Rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène publique. — *Rapports comm. méd. prov.*, 1903, p. LVIII, LXII et s.

« ...Ce n'est pas la négligence ou l'apathie d'une administration locale qui doit pouvoir s'opposer à des progrès impérieusement exigés par l'hygiène dans l'intérêt des populations. Il ne peut être permis à une commune de rester une source de danger pour ses voisines... Il faut donc que l'autorité supérieure puise dans la loi le droit d'agir en lieu et place de l'autorité locale, lorsque celle-ci faillit à son devoir. Cela a été dit bien des fois... *Mais il convient de répéter ces vérités, avec l'espoir qu'il sera donné satisfaction, dans la mesure de ce qui est possible, à des vœux si fréquemment exprimés* ».

« En Angleterre, le Gouvernement peut faire exécuter d'office les travaux (d'assainissement); il peut même frapper de taxes locales la commune, si les ressources de celles-ci sont insuffisantes... *Les Rapports des commissions sont unanimes à constater... que l'action du pouvoir central doit être plus étendue et plus puissante...* »

DUBOIS-HAVENITH, Rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène publique en 1900. — *Rapports des Com. méd. prov. en 1900. Bull. serv. santé*, 1901, p. 691 et s., 694 et s., 699, 706, 708.

« ...Pas un seul (rapport) qui n'insiste sur la négligence apportée dans la mise en pratique de mesures prophylactiques parfois les plus élémentaires et nous en citerions qui accusent catégoriquement certaines administrations communales d'incurie ou de mauvais vouloir. Nous avons retrouvé à chaque page les mêmes plaintes et les mêmes vœux que les années précédentes... Que l'on récapitule les vœux empruntés aux rapports du Conseil supérieur d'hygiène sur les travaux des commissions médicales de ces 15 dernières années... *Inertie et routine : voilà les deux grands obstacles dont une loi sanitaire de centralisation, conférant au Gouvernement des pouvoirs plus étendus et nettement définis à seule chance d'avoir une bonne fois raison !...* »

« *...On serait presque tenté d'appeler « providentielles » les épidémies... Mais, hélas ! ces résultats si chèrement payés ne sont pas toujours durables... Cet état psychologique, qui n'est pas plus particulier à l'individu qu'à la foule, démontre la nécessité de substituer une direction plus ferme et plus persévérante à l'initiative privée comme à l'initiative communale chaque fois que l'intéret général de la santé publique est en jeu* »

DUBOIS-THORN et VLEMINCX, Rapporteurs du Conseil supérieur d'hygiène publique en 1874. — *Rapports Cons, sup. d'hyg*, t. V, 1874-76, p. 45.

— Voir citations de la bibliographie de notre précédente étude ; *Actes Congrès 1897*, p. 102. — Cons. aussi *supra*, p. 39.

DUPONT, rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène publique en 1897. — *Rapports Commiss. médic. provinc. en 1897*, p. XXXVI, XXXII et s.

« Accord parfait pour signaler les desiderata qui se rapportent aux sujets suivants : ... inerties des administrations communales, surveillance des égouts, des fosses d'aisance, de la voirie ainsi que des maisons ouvrières et des habitations en construction. »

« ...Il est sans doute inutile de multiplier ces faits qui doivent être généralement rapportés, non à l'ignorance ou à l'incurie, mais simplement à ce que toute mesure d'hygiène entraînant des dépenses au budget communal nécessite souvent de nouveaux impôts... La conclusion à tirer de ces faits, c'est l'impérieuse nécessité d'armer l'autorité supérieure du pouvoir de suppléer à l'inaction des communes et de poursuivre, au besoin, l'exécution d'office de toutes les mesures d'hygiène reconnues indispensables dans l'intérêt de la santé publique... Devant l'*inertie administrative mille fois proclamée*, l'autorité supérieure doit donc réclamer pour elle, dans le nouveau projet de loi sanitaire, le droit de se substituer aux autorités communales, négligentes de leurs devoirs en matière d'hygiène. »

Le rapporteur conclut en réclamant ces droits de l'autorité supérieure, et, en vue de leur exercice, la création d'inspecteurs sanitaires, chargés de constater les infractions à l'hygiène et d'éclairer le Gouvernement sur les mesures à prendre.

DUSART, Rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène publique en 1893. — *Rapport Conseil sup. d'hyg. sur travaux des Comités de patron. des hab. ouv.*, 1893, p. 9.

— Voir citation dans la bibligraphie de notre précédente étude;*Actes Congrès 1897*, p. 103.

FIRKET, Rapporteur de l'Académie Royale de Médecine de Belgique. — *Rapports comm. méd. prov.*, 1903. p. XXX et s., XXV.

« ...Quand il s'agit d'organiser l'hygiène publique : Le public ne veut pas ; — L'autorité n'ose pas ; — La commune ne paie pas ; — Le médecin fait ce qu'il peut et n'est pas payé... Dans l'interprétation des pouvoirs légaux du bourgmestre en matière de police sanitaire, il existe nne divergence de vues... il faudrait un texte de loi plus formel et plus précis. »

Guchez, Rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène publique en 1897. — *Observ. sur les trav. des Comités de patron. des hab. ouv. en 1897*, p. 1 et s., 54, 57.

Héger, Rapporteur de l'Académie Royale de Médecine en 1898. — *Rapports com. méd. prov.*, 1898, p. V, XVIII, XXIX.

« ...Le grand mal (en matière d'hygiène publique) n'est pas tant l'insuffisance des lois que l'habitude prise en notre pays de ne pas les observer. »

Henrard, Rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène publique en 1895. — *Rapports comm. méd. prov.*, 1895, p. CXXI.

Voir les citations dans la bibliographie de notre précédente étude : *Actes Congrès 1897*, p. 103.

Janssens, Rapporteur du Conseil sup. d'hyg. publ. en 1896.—*Rapp. des comm. méd. en 1896*, p. IX, XI et s.

L'auteur préconise la création, par le Gouvernement, d'une inspection sanitaire dans chacun des ressorts des Commissions médicales.

Il appuie l'argumentation de notre précédente étude.

Kuborn, Rapporteur de l'Académie Royale de médecine en 1891 et 1894. — *Rapports comm. méd. prov.*, 1891, p. XXXVII et s., XLVII, XLIX, LXV ; 1894, p. V, VII, XIII, XV.

Voir citations de la bibliographie de notre précédente étude ; *Actes Congrès 1897*, p. 103 et s. — Cons. aussi *supra*, p. 38.

Ledresseur, Rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène publique en 1895.— *Rapport du Conseil sup. d'hyg. pub. sur les travaux des comités de patronage des habitations ouvrières pendant l'année 1896*, p. 1 et s.

« L'inspection et la surveillance hygiéniques surtout de ces logements (ouvriers) présentent bien des desiderata. Trop souvent elles manquent de sanction, par suite de l'inertie, du défaut de ressources et, quelquefois, il faut bien le dire, du mauvais vouloir des administrations compétentes. *Il est presque banal de le répéter encore: une inspection médicale, hygiénique, gouvernementale s'impose de plus en plus*. Cette inspection devrait posséder l'autorité nécessaire pour faire prévaloir les décisions de l'autorité supérieure pour stimuler les énergies requises, et, au besoin, les suppléer et pour vaincre les volontés rebelles. Que l'on nous donne donc des inspecteurs sanitaires, indépendants des administrations et coteries locales, armés des pouvoirs nécessaires et n'ayant d'autre devoir et d'autres obligations que l'accomplissement intégral et consciencieux de leur mission ! Que les inspecteurs trouvent dans une loi sanitaire élaborée sans plus de retard et dans les règlements généraux qui en découleront les règles de leur conduite, les droits qui leur seront conférés et la sanction nécessaire pour que leurs prescriptions soient observées ».

Legrand, L., professeur de l'Institut agricole de l'Etat. — *Rev. soc. cath.*, 1897, p. 346.

L'auteur se rallie entièrement aux appréciations et conclusions de notre précédente étude. « La création d'un inspectorat d'habitations ouvrières s'impose », ajoute-t-il. « Cet inspectorat devrait dépendre du pouvoir central. »

Mahaim, E , Secrétaire du Comité d'organisation du Congrès, secrétaire du Comité de patronnage des habitations ouvrières de Liége. — Enquête sur la situation hygiénique des habitations ouvrières dans les communes d'Angleur, Grivegnée, Bressoux et Jupille. Rapport présenté au Comité de patronnage des hab. ouv. de Liége. — Liége, Thiriar, 1904, p. II.

« ...Nous avons la conviction que la salubrité publique ne sera sérieusement assurée, surtout dans les petites communes, que quand le pouvoir discrétionnaire, aujourd'hui aux mains de bourgmestres élus, dépendant du corps électoral, passera à des inspecteurs compétents et autorisés, indépendants de l'administration communale... Nous dressons dans nos cahiers la justification de l'inspection sanitaire future. »

Id. — Enquête sur la situation hygiénique des habitations ouvrières de la ville de Liége, etc. — Liége, 1897, p. 60.

« ...Nous touchons ici à une des plaies vives : l'insalubrité des maisons ouvrières (provenant de l'inobservation des règlements) ... C'est devant des faits semblables que l'on conçoit l'urgente nécessité d'une inspection sévère et sérieuse des habitations au point de vue hygiénique : la police n'y peut suffire. »

Id. — L'inspection des habitations à Paris et le « fichier sanitaire ». — Rapport Comité patron. hab. ouv. Liége, 1898, p. 60 et s.

Moeller, A., Président de la Commission médicale provinciale du Brabant. Discours au Roi, le 1er janvier 1904. (*Mon.*, 1904, p. 17).

Vœu en faveur de la création d'inspecteurs sanitaires dépendant directement du Gouvernement.

Mullier, rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène publique en 1894. — *Rapports comm. méd. prov.* 1894, p. LXXXV, XLVI.

Voir citations de la bibliographie de notre précédente étude ; *Actes Congrès 1897*, p. 105 et s. 50.

Nolens. — *De Gezondheidswet en Nederland*, étude publiée dans le *Rechtskundig tijdschrift*, Brux., 1901-2, p. 309 et s.

Etude approbative de la nouvelle loi hollandaise mise en vigueur le 1er août 1902 et renforçant l'inspection sanitaire, spécialement par l'action du pouvoir central. — Comp. *supra*, p.

Pety de Thozée, L., Gouverneur de la province de Liége. — *Discours d'ouverture de la session du Conseil provincial de Liége, en 1890.*

« Plus qu'aucun autre, je suis partisan de l'autonomie communuale ; mais une pratique administrative déjà longue m'a convaincu de dangers de cette autonomie... La société toute entière pâtit du défaut de prévoyance et de clairvoyance des administrations communales en matière hygiénique... »

Id. — *Discours d'ouverture de la session du Conseil prov. de Liége en 1896.*

« ...Bizarrerie inexplicable : lorsqu'il s'agit d'épizooties, l'autorité centrale a le droit d'agir et de prescrire malgré les municipalités ; et, en cas d'épidémie, elle demeure désarmée ! ...Quelques mesures louables que l'on prenne, leur succès restera nul aussi longtemps qu'il dépendra du bon vouloir des municipalités ».

Picard, E., d'Hoffschmidt, N. et de Le Court, J., *Pandectes belges*, v° *Hygiène publique*, n° 16 et s.

« Il est chaudement à désirer que le législateur et le gouvernement interviennent aussi souvent que possible pour ordonner de faire et défendre en en matière d'hygiène et de salubrité publique ; car il ne peut être méconnu que les autorités communales surtout manquent de l'activité et de la force nécessaires, guidées qu'elles sont par la parcimonie et même par la crainte de froisser des intérêts privés... En cette matière, l'autorité supérieure ne peut oublier que : *Salus populi, suprema lex.* »

— Voy. aussi Id., v° *Hygiène publique*, n° 25 et s., 114 et s. 138 ; *Insalubrité*, n° 6 et s., 160 et s. ; *Inspection du travail*, n° 2 ; *Pouvoir communal*, n° 27 et s. et plus spécialement v° *Habitations ouvrières* (traité rédigé par A. Soenens) n° 16, 129 et s. et les traités complémentaires, v° *Maisons ouvrières* et *Ouvrières (habit.)* n° 129 et s.

Picquet, J.. Rapporteur de la Société centrale d'architecture de Belgique. — *Mesures à prendre pour assurer la solidité des constructions en vue de sauvegarder la sécurité du public et des ouvriers.* — Louvain, Ickx, 1903.

L'auteur préconise notamment la revision et l'unification pour tout le pays des règlements de bâtisse et l'obligation, dans les petites localités, de soumettre les plans des constructions importantes à l'approbation d'un comité technique provincial qui pourrait prescrire les conditions à observer et en coutrôler l'observation par des visites effectuées aux frais des intéressés (p. 26 et s.)

PUTZEYS, E., Rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène publique en 1895.— *Rapports Cons. sup. d'hyg. sur trav. Comité patron. hab. ouv. en 1895*, p. 7 et s. 14, 33.

Voir citations dans notre précédente étude.— *Actes Congrès 1897*, p. 106 et s.

SOENENS, A., Vice-Président du Comité d'organisation du Congrès, président du Comité de patron. des hab. ouvrières de St-Gilles (Bruxelles-Ouest). — *Les Habitations ouvrières en Belgique*, Brux., 1894.

Etude publiée aussi *Pandectes belges*, v° Habitations ouvrières et complétée v^is Maisons ouvrières et Ouvrières (maisons).

Voir spécialement n°s 125 et s. 129, 132 et s., 15 et s.

ID. — *L'inspectorat des habitations ouvrières.* — Rapport au Congrès international des hab. à bon marché. — Brux., Hayez, 1897. — *Actes Congrès 1897*, p. 75 et s. : *Journ. des Trib.*, 1897, p. 833 et s., 865 et s., 881 et s.

ID. — *L'inspection des habitations ouvrières.* — Conférence à la « Société d'Economie sociale ». — *Rev. soc. cath.*, 1901-2, p. 31 et s.

VAN BASTELAER, Rapporteur de l'Académie royale de médecine en 1895. — *Rapports comm. méd. prov. pour 1895*, p. IX, LVI et s.

« ...Toutes les Commissions médicales, tous les praticiens même, tous les hommes compétents, écœurés de voir, à la campagne, les bourgmestres et les administrations communales hésiter et se refuser à prendre les mesures qu'exigent impérieusement les besoins de l'hygiène, aspirent à voir l'autorité supérieure intervenir pour forcer les mauvaises volontés... »

Voir aussi citations dans notre précédente étude. — *Actes Congrès 1897*, p. 108 et *supra*, p.

VAN ERMENGEN, Rapporteur du Conseil supérieur d'hygiène publique en 1891. — *Rapports comm. méd. prov. en 1891*, p. LXXIII, XCV, XCVII.

« ...Une réforme sérieuse de notre organisation sanitaire est devenue inévitable... L'exemple des pays les plus respectueux de la liberté individuelle et des prérogatives locales paraît convaincant... La démonstration de l'inanité des mesures purement administratives est aussi complète ici qu'ailleurs... »

Voir aussi citations de notre précédente étude. — *Actes Congrès 1897*, p. 108 et *supra*, p. 38.

VAN OVERBERGH, C., Directeur général au Ministère de l'Intérieur et de l'Instruction publique. — *Les inspecteurs du travail dans les fabriques et les ateliers.* Louvain, 1893.

On peut appliquer *a fortiori* à l'inspection des logements la démonstration si documentée de l'auteur pour la nécessité et l'organisation pratique de l'inspection du travail et spécialement le rejet des autorités locales « qui n'ont, — l'expérience l'a démontré partout — ni l'indépendance, ni la compétence, ni le zèle requis. » (p. 427).

VELGHE, O., trésorier du Comité d'organisation du Congrès, Directeur au Ministère de l'Agriculture. — *Les habitations ouvrières à la campagne.* — Rapport au Congrès intern. d'Agriculture, Brux., 1895, p. 9 et s.

« ...Ce n'est que soutenus et secondés par l'autorité supérieure, que les Comités (de patronage des habitations ouvrières) peuvent réaliser les espérances fondées sur leur action. Si leurs rapports sont « classés », si aucune amélioration n'est apportée aux nuisances qu'ils signalent, leur dévoûment sera vite lassé... Les rapports des Commissions médicales et des Comités de patronage témoignent de l'indifférence ou de la faiblesse de la grande majorité des administrations communales ».

Voir aussi citations de notre précédente étude; *Actes Congrès 1897*, p. 19 et s.

VENNEMAN, Rapporteur de l'Académie royale de médecine, en 1897. — *Rapports com. méd. prov. en 1897.* p V et s.

« ...Toujours mêmes doléances au sujet de l'indolence de certaines autorités communales dont le bon vouloir est trop souvent paralysé par la crainte de mécontenter leurs administrés. »

VERRIEST, Rapporteur de l'Académie royale de médecine de Belgique. — *Rapports comm. méd. prov.*, 1896, cité dans Rapport 1903, p. XXIII et s.

« ...Mais, dira-t-on, le bourgmestre, qui a droit de police dans sa commune, peut faire fermer la maison contaminée... Et les élections ? Le bourgmestre ne fera rien.. Lorsqu'il s'agit de la stomatite aphteuse, les frontières se ferment à l'instant et une armée de fonctionnaires est mise au guet... L'homme malade vient après, en boitant et, si l'on crée pour lui des fonctionnaires, c'est sans bourse délier. »

WILLEMAERS, H., Procureur général à la Cour d'Appel de Bruxelles. — *L'Alcoolisme* mercuriale de rentrée, 1er octobre 1902. *J. des Trib.*, p. 969 et s.

M. le Procureur général de la Cour de Bruxelles stigmatise l'incurie persistante et même la résistance ouverte des administrations communales pour l'application des lois d'intérêt général.

Voir déjà nos citations *supra*, p. 34.

« ...Les règlements sur la police des cabarets, en rapports si intimes avec la loi sur l'ivresse publique, restent lettre morte, là même où ils offrent la plus grande latitude aux cabaretiers et aux buveurs... »

« Quant l'autorité judiciaire a voulu avoir raison de l'indifférence ou du mauvais vouloir de certaines administrations, c'est la résistance ouverte qu'elle a parfois rencontrée... »

« Des règlements ont été abolis, d'autres ont été modifiés dans le seul but d'énerver l'action de la justice ; ailleurs des bourgmestres ont suspendu, sans droit aucun, l'exécution des règlements ; des échevins ont défendu aux commissaires de police d'exécuter les ordres de l'autorité judiciaire, *tout cela sous prétexte d'autonomie communale et au mépris des instruction réitérées du pouvoir central..* »

« ...En général, le garde champêtre, dont la position est si dépendante, n'exerce aucune initiative ; il n'agit que sur les ordres du bourgmestre ou de l'échevin de police ! Pour éviter des conflits, la gendarmerie s'abstient et ne se met en mouvement que sur les réquisitions de l'autorité locale et avec le concours de la police municipale, se bornant à prêter main forte à cette dernière... »

III[me] QUESTION

Police des logements et inspection sanitaire des habitations. — Efforts de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements.

Rapport présenté par M. J.-W.-C. Tellegen, directeur de la police des constructions et de l'inspection sanitaire des habitations, Amsterdam.

La grande importance du sujet auquel cette question se rapporte, est reconnue par la loi hollandaise sur les habitations du 22 juin 1901 (1).

En projetant cette loi le législateur a compris que pour obtenir et maintenir de bonnes conditions au point de vue des habitations, il ne suffit pas de bâtir de bonnes maisons neuves, mais qu'il faut en outre prendre soin :

1° que les habitations existantes restent en bon état et soient réparées autant que nécessaire ;

2° que l'habitation des maisons trop délabrées, qui doivent être démolies s'il y a nécessité, soit interdite ;

3° que les maisons soient habitées convenablement.

1° Entretien et réparation des maisons existantes.

La loi oblige le Conseil municipal à formuler des règles pour les maisons existantes. Elle se rapportent aux points suivants :

a) à l'alimentation en eau potable ;

b) aux précautions contre l'incendie ;

c) aux précautions contre l'humidité ;

d) à la solidité des fondations, des murs, des planchers, des escaliers, des plafonds et du toit ;

e) à l'évacuation de la fumée, des eaux ménagères et des ordures ;

(1) Cette loi fonctionne depuis le 1er Août 1902. On trouvera la traduction allemande à la page 428 du « Bericht über den VI Internationalen Wohnungskongress ».

f) aux moyens de faire entrer la lumière et l'air.

Le législateur se borne à citer les points nommés ; il ne donne pas de particularités sur les règles à donner. La différence des circonstances locales dans les diverses parties du pays le force à cette restriction. Pour empêcher le conseil municipal d'abuser de sa liberté sous ce rapport l'ordonnance est sujette à l'approbation des députés provinciaux.

S'il y a désaccord entre la municipalité et les députés, la décision est à la couronne. Si le conseil municipal omet d'exécuter la loi, le devoir en retombe sur les députés provinciaux sous l'approbation de la couronne. Il faut encore citer que le conseil municipal a le droit de règlementer d'autres points que ceux nommés ci-dessus. Ceci est d'accord avec l'esprit de la loi, qui veut garantir que dans chaque commune le plus nécessaire sera fait, mais qui ne veut pas empêcher la municipalité de faire d'avantage dans l'intérêt public, en réservant aux députés et à la couronne le droit d'intervenir s'ils trouvent qu'on est allé trop loin.

Il y a en outre dans la loi une série de règles qui ont rapport à l'amélioration des maisons. On pourrait faire observer que ces règles ne devraient pas être nécessaires si l'ordonnance, concernant les maisons existantes, était suffisante et efficace et surtout si elle était rigoureusement observée. Mais le législateur a compris que les régles relatives aux habitations existantes ne pourront pas êtres bien sévères, surtout au commencement et que par conséquent il pourrait se produire des cas ou une réparation est nécessaire, même quand toutes les règles sont suivies, outre que les députés provinciaux sur la demande du conseil municipal peuvent le dispenser temporairement de faire des règles. Un réglement séparé, concernant l'amélioration des habitations à donc toute raison d'être. Il contient le suivant :

D'abord le magistrat bourgmestre et échevins et la commission sanitaire doivent continuellement se tenir au courant de l'état des habitations. Il y a différentes manières de s'acquitter de ce devoir. Premièrement en soumettant toutes les maisons à un examen systématique. Dans plusieures communes on s'occupe d'un tel examen depuis ces dernières années. Mais une quantité de défauts seront découverts si les habitants ont le droit de porter plainte auprés de la municipalité. La commune d'Amsterdam a obtenu ainsi de très bons résultats. Le nombre des plaintes de 254 en 1897, l'année dans laquelle on a institué une inspection chargée de l'examen des maisons, s'est élevé à 1259 en 1904.

Amsterdam reconnait toutes les plaintes [1] tandis que la loi sur les habitations oblige seulement à s'occuper des plaintes portées par le chef de famille, concernant la maison qu'il habite, ou par trois personnes majeures domiciliées dans la commune. Naturellement on tâche d'abord de s'entendre avec le propriétaire pour obtenir les réparations nécessaires ; si ces négociations n'ont pas de résultat satisfaisant ce qui heureusement n'arrive pas souvent on a recours à des mesures cœrcitives.

Ces mesures consistent dans un ordre du magistrat au propriétaire d'une maison de faire faire les réparations jugées nécessaires. Avant d'y procéder, le magistrat doit consulter la commission sanitaire et cette commission aussi bien que le propriétaire peuvent appeler de la décision du magistrat au conseil municipal.

Le propriétaire n'est pas tenu d'exécuter les ordres du magistrat, si la maison reste dorénavant inhabitée. Dans le cas contraire, si les réparations ne sont pas effectuées, il y a trois moyens de l'y contraindre. Premièrement le conseil municipal peut interdire l'habitation, mais les conséquences en pourraient être très dures pour le locataire. Pour éviter ceci le magistrat est autorisé à faire réparer la maison de la part de la commune pour compte du propriétaire négligent. Le recouvrement des frais aura lieu de la même manière que lorqu'il s'agit d'impôts arriérés. Indépendamment de ces deux mesures cœrcitives on peut traduire le propriétaire devant le tribunal de justice. Il sera puni d'une amende de cinq florins au plus pour chaque jour qui est passé après le délai fixé. Le situation devient très difficile quand le propriétaire est trop pauvre pour payer les réparations. En ce cas la loi autorise le conseil municipal à avancer au propriétaire l'argent nécessaire pour le compte de la commune, sous obligation de paiement d'intérêts. Une telle avance doit être remboursée en vingt ans ; elle est donnée sous obligation d'hypothèque sur la maison qui doit être réparée. Une maison semblable, étant généralement déjà hypothéquée, cette dernière règle n'a pas beaucoup de valeur. Pour cette raison la commune préférera probablement interdire l'habitation, ou si les circonstances locales — par exemple, un manque d'habitation — rendent cette mesure inopportune, de faire réparer la maison de la part de la commune pour compte du propriétaire.

---

(1) Ce qui n'empêche pas que les plaintes mal fondées soient mises de côté et qu'on donne les garanties nécessaires pour que des locataires incommodes n'abusent pas de leur droit de se plaindre.



2° *Interdiction d'habitation.* — Le législateur a décrété pour l'interdiction d'habitation un règlement pareil à celui relatif à la réparation des maisons. La commission sanitaire aussi bien que le magistrat est tenue de faire des propositions pour interdire l'habitation. Le conseil municipal prend l'arrêté, portant interdiction d'habiter, contre lequel un recours est ouvert aux intéressés devant les députés provinciaux. A la maison, dont l'habitation est interdite est cloué un tableau avec l'inscription : « maison dont l'habitation est interdite ». La loi donne ensuite des règles pour garantir l'évacuation de la maison dans un délai fixé, tandis que le magistrat est encore autorisé de démolir une maison pareille, qui pourrait causer du danger ou de graves inconvénients aux habitants du voisinage. Les démolitions sont vendues aux enchères et le produit, diminué des frais faits par la commune, en est remis au propriétaire.

Il faudrait appliquer les mesures prénommées à un grand nombre de maisons, mais il sera bien difficile d'en loger les habitants ailleurs. Pour obvier le plus naturellement à cette difficulté, il faudrait encourager énergiquement la construction de maisons nouvelles. Celles-ci ne doivent pas être nécessairement du type qui coûte le moins, si seulement il se forme un surplus d'habitations. Il est alors probable que les maisons changeront de locataires et que les moins bonnes deviendront disponibles pour les habitants des maisons, dont l'habitation est interdite. La loi contient des règles pour encourager la construction de maisons nouvelles par des sociétés privées, avec le concours pécuniaire de l'Etat et de la commune. Mais si l'initiative privée se fait attendre la commune est autorisée à construire elle-même des maisons à bon marché. Le conseil municipal peut aussi fournir une somme aux habitants des maisons interdites à titre d'indemnité pour frais de déménagement.

3° *Règles pour assurer un emploi convenable de la maison.*

Le législateur oblige le conseil municipal à réglementer aussi cette matière. L'approbation de cette ordonnance est réglée comme sous le 1°, ainsi que les mesures à prendre, si le conseil municipal ne fait pas son devoir. Celui-ci reste entièrement libre quant à la nature et l'étendue des mesures à prendre. La loi mentionne seulement qu'entre autres des règles peuvent être données pour exterminer la vermine, pour séparer les couchettes et pour proportionner le nombre des habitants à la dimension des appartements. En outre il faudra donner des règles, concernant le

nettoyage des maisons ; le bon emploi de la canalisation ; la permission d'avoir des animaux dans la maison, ou d'exercer un métier gênant pour les voisins. Comme sous le 1°, on tâche d'atteindre son but par des efforts combinés du magistrat et de la commission sanitaire. Les recherches des autorités doivent être jointes à l'examen des plaintes. Contre les réfractaires on peut recourir à des mesures cœrcitives comme sous le 1°.

En Hollande on n'a pas encore acquis beaucoup d'expérience, concernant les règles qui doivent assurer un bon emploi des maisons. Naturellement ces mesures devront être appliquées avec beaucoup de tact et de prudence car il faudra compter avec l'état actuel des choses. La loi ordonne en termes précis que les mesures, concernant le nombre des habitants en rapport avec la dimension des appartements, ne seront pas appliquées aux locataires d'une maison qui y vivaient déjà au moment où l'ordonnance fut présentée au conseil municipal pas plus qu'en cas d'augmentation du nombre des habitants par suite de naissance ou de retour au foyer de membres de la famille, temporairement absents.

Pour obtenir des données sur l'agglomération des habitants, les propriétaires de maisons sont tenus de faire une déclaration à l'administration municipale, concernant le nombre des habitants dans les maisons qu'ils ont louées.

Une loi, qui date déjà de 1853, permet aux fonctionnaires d'entrer dans les maisons, même pendant la nuit. Il sera donc possible de contrôler, mais il saute aux yeux que de ce droit de contrôle il doit être fait un usage très prudent. L'expérience nous a appris qu'en ce cas les difficultés sont rares.

Trop peu de temps est passé depuis que la loi hollandaise sur les habitations a été décrétée pour qu'on puisse déjà en apprécier les résultats, ou juger des qualités et des défauts du règlement nouveau. L'intérêt pour ces questions est devenu plus grand dans tout le pays, à quoi l'institution des commissions sanitaires a aussi beaucoup contribué. Plusieurs municipalités ont institué des inspections pour exécuter la loi d'une manière suffisante. Jusqu'à présent on a trouvé la meilleure solution en faisant traiter toutes les affaires, concernant la loi des habitations et les lois analogues, par une inspection spéciale sous la direction du magistrat, ces fonctionnaires étant aussi à la disposition de la commission sanitaire.

C'est ainsi que les choses sont réglées à Amsterdam. Le nombre des fonctionnaires est de 30 et les frais montent à une

somme de 60,000 florins chaque année (le nombres des habitants est environ de 553,000).

Il résulte de ce qui précède que le législateur a laissé une large place à l'initiative privée. Il voulait en premier lieu faire bâtir et louer les habitations nouvelles, ainsi que celles qui prendront la place des maisons démolies, par des sociétés privées avec le concours pécuniaire de la commune et de l'Etat. L'avenir montrera si ses espérances se réaliseront.

La mauvaise situation financière d'un grand nombre de communes fera obstacle à l'exécution énergique de la loi. Une commission royale recherche les moyens qui pourraient améliorer la situation, mais on ne saurait dire quand les trésors des communes profiteront du travail de cette commission.

Heureusement il y a des résultats plus encourageants. En premier lieu on comprend de plus en plus que l'abus du genièvre, ce grand défaut du peuple hollandais, ne peut mieux être combattu qu'en améliorant les habitations. Les sociétés pour combattre l'ivrognerie en sont convaincues. Un autre point favorable à noter résulte des efforts de la femme intelligente comme inspectrice. On comprend de plus en plus que si une société d'habitations ouvrières veut voir ses efforts couronnés d'un succès complet, c'est-à-dire qu'elle ne se contente pas de bâtir de bonnes maisons, mais qu'elle veut aussi voir la certitude d'un bon emploi, elle doit employer des femmes pour encaisser les loyers et pour contrôler les habitants. Il y a à Amsterdam une école privée qui donne l'enseignement nécessaire à ces employés pour les mettre en état de remplir leurs fonctions. Peu à peu les élèves de cette école se répandent dans tout le pays. Bien des locataires ont déjà reconnu avec reconnaissance combien eux-mêmes et leur famille devaient aux bons conseils de l'inspectrice qui leur avait appris à vivre plus hygiéniquement et qui les avait aidés aux moments difficiles de la vie.

Naturellement, il faut beaucoup de tact pour remplir ces fonctions ; l'inspectrice ne doit jamais devenir importune. On peut dire la même chose des fonctionnaires de la municipalité et des membres de la commission sanitaire. L'inspectrice cependant a l'avantage d'être chaque semaine en contact avec les habitants dans un but spécial, l'encaissement des loyers, et elle a donc involontairement l'occasion d'exercer une bonne influence.

Afin d'empêcher que les fonctions d'inspectrice ne deviennent un passe-temps pour des jeunes femmes qui s'ennuient, on

ne devra y employer que celles qui ont suivi l'enseignement nécessaire et il faudra leur donner un salaire suffisant. En outre, le nombre des maisons qu'on confie aux soins d'une inspectrice ne doit pas être trop grand. D'après l'opinion des inspectrices employées en ce moment en Hollande, et qui ont formé une société il y a quelque temps, le nombre des maisons ne doit pas dépasser la centaine pour chacune d'elles, et le salaire doit être fixé à dix florins annuellement pour chaque maison.

Amsterdam, Juin 1905.

J.-W.-C. Tellegen.

IIIme QUESTION

Police des logements et inspection sanitaire des habitations. — Efforts de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements.

Sanitary Administration in England and Wales.

Rapport présenté par M. W. F. Craies, Honorary Secretary, Mansion House Council on Dwellings of the Poor.

Introductory.

It is often of great value to have an opportunity of comparing the institutions and administrative methods of different countries. The value does not however lie in acquiring a minute knowledge of the details of foreign systems which often depend more on the idiosyncrasies of a particular nation, or on matters of history, climate or local prejudice, than on any ordered or scientific development. And to make such comparison profitable it is necessary to seize upon the salient characteristics of the system under description in such a manner as to enable foreigners, without getting lost in a mass of unfamiliar details, to grasp the essential portions of foreign methods and to appreciate in what respects these methods are from a scientific or a practical point fo view worthy of imitation or serve as a warning.

Moreover it is difficult so to describe one's own national methods as to make them easily comprehensible in their main outlines by those unused to English terminology or administrative methods, and so as to set forth clearly what from an international, as distinct from a national or local point of view, are the essentials, or the merits, or the demerits of the English law and administration affecting the public health.

Sanitary inspection, etc.

The first and perhaps the most important step which must be taken for protection of public health is to have a complete and efficient system for ensuring the detection of all conditions in every district which are calculated to create discomfort or disease, or by lowering the standard of public health, to impair physique and increase the susceptibility to disease and infection.

The laws of the United Kingdom differ in certain details for each of the three kingdoms wich compose it and the systems of local government in England, Scotland and Ireland present certain differences permitted in deference to local preferences and susceptibilities. In Ireland interest in public health and sanitation is perhaps less developed than in Great Britain. The legislation on these subjects for Scotland has been more recently revised and is perhaps more scientifically complete than in England; but in its main lines, so far as concerns public health, does not differ so materially as to call for separate treatment. In this communication therefore reference will be made only to the sanitary system as developed in England. There is not in England any ministry of Public Health, although from time to time proposals to create such a department are made. So far as concerns the supervision of factories and workshops, the national authority charged with the ultimate supervision and regulation is the Home Office (Ministère de l'Intérieur) : but with respect to other matters affecting public health, the Department of State concerned is that known as the Local Government Board. The policy of central control and legislation by administrative decree is not so fully developed in England as on the Continent owing to a strong preference or prejudice in favour of local autonomy, and the functions of the board cannot be described as involving any large power of advice or compulsion. But it may be described as the supreme supervisory authority over the local authorities. It receives annually or oftener reports from the medical officers of the local authorities, on the health of their districts and also receives the periodical reports of the local councils. In certain matters affecting public health it is the arbiter in differences between the local authority and the individual e, g., in questions of the inadequacy of water supply and the like.

The bye-laws made by local autorithies under their statutory powers with reference tot the construction of buildings, the regulation of lodging houses and other matters affecting the public

health, have to be submitted to the Board and confirmed before they can take effect.

Complaints made by individuals or public bodies as tot neglect in administration or the existence of insanitary conditions are often made to the Board which on occasions directs an officer to make enquiry locally, and on the reults of the enquiry takes such steps as the law allows to compel a defaulting authority to discharge its duties either :

1) by obtaining a compulsory order from the Court of Law ; or

2) by appointing an officer to do for the authorithy what it has failed to do for itself ; or

3) by taking steps tot deprive the authorithy of national grants made in aid of the local funds.

Moreover it has to be consulted with reference to all schemes by municipalities for rehousing the working classes, and where legislative power is given to acquire land compulsory for railways or like undertakings ; it is not possible to dis-house workmen beyond a limited extent without obtaining the sanction of the Local Government Board to a scheme for re-housing an equivalent number of workmen on a fresh site.

Municipal authorities.

1) *London.* — London which is a département rather than a city, a province covered with houses and contains a population of nearly 5.000.000 is for sanitary purposes dealt with under special laws. These laws are a recension with certain improvements of those in force in the rest of England. The administration of the health acts is entrusted to the councils of the 29 municipal boroughs into which the Department is divided. The County Council (or Conseil général) exercises a certain supervisory power and may act in certain cases to enforce the law when the Municipal Council has made default. But before exercise of this overriding authority it is usual if not essential to have recourse to the Local Goverment Board which is the Department of State which, as already stated, in the last resort controls municipal administration in matters affecting public health.

Outside London, England is divided for administrative purposes into so many counties, and each county contains a certain number of urban or rural districts. Rural districts are made up of a varying number of parishes.

1) In the rural parts of England every parish has its Parish Council elected triennially by the electors of the parish. Both men and women may vote or be elected if they have the other qualifications necessary. The administrative and financial powers of the parish Council are somewhat limited by law: and it has little direct authority as to sanitary matters.

2) Groups of parishes are formed into a rural district (Canton) administered by a Rural District Council elected for each of the constituent parishes by the parochial electors. Women as well as men may elect and be elected. It is this council that has the general sanitary administration of the rural district.

3) Urban districts have been formed on those areas which are in the main of an urban character. They fall into three classes: *(a.)* small districts which are ruled by a district council ; *(b.)* districts of a larger size or containing an ancient town which enjoy the honour of a mayor, aldermen and councillors; *(c.)* Cities of a population over 50,000 which besides the dignity of a Municipal Corporation are also for most purposes independent of the County Council (Conseil Général) of the county within which they lie and subject only to the supervision of the local Government Board.

4) The counties are administered by a County Council mainly elective but including co-opted members styled aldermen.

The primary responsibility for sanitary administration in England rests upon the Council of each district whether it be styled a district council or a Municipal Corporation and when it acts for purposes of public health it is styled the local Sanitary Authority. The functions of that authority differ not in principle but only in degree according as it has to deal with an urban or a rural population and provision is made for extending its authority when a population in any par of a rural district becomes congested or assumes an urban character.

The first duty of the sanitary authority is to ascertain for itself whether conditions dangerous or injurious to public health exist and not merely to await for information volunteered to them on the subject.

« It shall be the duty of every local authority to cause to be made from time to time inspection of their district with a view to ascertain what nuisances exist calling for abatement under the powers of the Public Health Act and to enforce the provisions of those Acts in order to abate such nuisances, and otherwise to put

in force the powers vested in them relating to public health and local government so as to secure the proper sanitary conditions of all premises within their district ».

In oder to carry out this duty the authority must appoint ;

1) One or more medical officers of health

2) So many sanitary inspectors as are needed having regard to the nature and extent of the district.

MEDICAL OFFICERS OF HEALTH.

(1)The County Council (Conseil général) of each county has power to appoint and pay one or more county medical officers of health. The power has been exercised in many but not in all counties. The officer when appointed carries out as directed by the council such duties with respect to enquiry into the condition of the districts (cantons) of the county as are assigned to him and prepares such reports as to sanitation, housing or water supply or the like, as occasion requires: and he receives the periodical reports from district officers, as to sickness and mortality and an annual report on the health of each district in the county. In such reports he can make representations as to conditions disclosed in any particular district upon which the County Council, of opinion that the local sanitary authority is in default, may take action by making representations to the Local Government Board, on which, if apparently well founded, an official enquiry is held in the district concerned.

2) In each borough within London the Borough Council must appoint one or more medical officers of health for the district; these officers, except by special permission, must devote themselves wholly to the duties of the office without taking private practice and must reside within the district. The duties of the office are prescribed by the Borough Council subject to the specific directions of the Public Health Act 1891 and an order of the local Government Board made in 1891, known as the Sanitary Officer London Order 1891. These duties include the supervision of all matters relating to the sanitary administration of the district and the preparation of an annual report as to its sanitary conditions. The medical officer is appointed by the Borough Council but cannot be removed without the consent of the Local Government Board.

3) In each sanitary district outside London a medical officer of health is appointed: but the tenure of office is dependent on the

will of the local authority which militates to some extent against effectual discharge of its duties. In these districts the local authority may arrange with the county authority for the services of the district of one of the county medical officers instead of appointing a local medical officer, but this is rarely done and the usual practice is for the local authority to appoint one or more medical officers according to its extent and needs. Whether the officer is entitled to practise in his profession or is restricted to his public work, depends upon the terms of the particular appointment ; in all cases the possession of professional qualifications is required by law. As a general rule and apart from particular exceptions the officer must :

1) be legally qualified for the practice of medicine, surgery and midwifery and

2) be registered on the medical register as the holder of a diploma in sanitary science, public health, or state medicine, or

3) Have had at least three years experience as a medical officer or inspector of the Local Government Board or as a medical officer of a district with a population not less than 20,000.

Inspectors of Nuisances.

The sanitary authority is bound also to appoint a sufficient number of inspectors to discover and report on matters causing nuisance or injury to public health. In London a certificate of proper training is required. Elsewhere the law is defective in not prescribing such a requisite and in some districts this results in the appointment of inefficient and unsuitable persons.

Local authorities which have appointed medical officers and sanitary inspectors are entitled to receive from the County Council half the amount paid them as salary if the qualifications, appointment, salary and tenure of office are in accordance with the regulations made by the local Government Board. But if a medical officer fails to send in to the local Government Board reports and returns required by the regulations of the Board, the County Council on receipt of a certificate of such default forfeits such half of the officer's salary and pays it back to the Exchequer. The object of this provision is to ensure that such officers shall not receive sums provided by the nation unless they have discharged the duties imposed on them in the national interest.

The classes of sanitary defects which the inspectors have to discover and report with a view to abatement are :

Obstructed or defective or untrapped drains, closets which are insanitary for lack of water supply or the other appliances required in the district, or for leakage in the pipes or ancillary apperatus.

Defects in the water supply either for absence of a sufficient supply, or for leakage or waste or the want of properly covered and cleansed receptacles ;

Dilapidation or dirt in the dwellings; overcrowding or the illegal occupation of under ground rooms.

The keeping of animals near dwellings in such a manner as to create a nuisance.

The inspection or detecting insanitary conditions prohibited and then notify their existence to the persons responsible and report to the sanitary outhority, which is sacrified if the accuracy of the report and the continuance of the nuisance make an order on the person responsible and if he does not obey resort to magistrate to impose penalties and make a summary order for the abatement of the nuisance and if need be a further order to prevent its recurrence. It is common practice to indicate particularly the work which must be done to remedy the defects discovered.

This survey of the English system of sanitary inspection and public authorities indicates that there is a system fairly complete in theory for securing the discover y andamendment of insanitary conditions : but it leaves a great deal to the initiative of the individuals who are members of the different local authorities.

No system of local government can be made automatically effectual either by the fiat of the legislator who creates it or by the mere election of the councillors who are to administer it.

The activity of a local authority and its officials needs the stimulus provided by the attention of the local electors and by the supervision of the central authority, in order to ensure that the local administration shall be carried on with efficiency so as to protect the public health from the dangers and discomfort against which the system is devised.

The general public and inhabitants of each district have not discharged their duties to others or themselves by merely electing members of Parliament and local councillors but need to watch with vigilant and intelligent interest the manner in which the men whom they have chosen discharge the functions which they

have been chosen to fill. Political organisation and the elaboration of administrative machinery will never be able to dispense with the necessary impulse of public opinion and individual initiative. Where the right to set the law in action is vested only in public authorities, the public and individuals usually tend to become supine from the difficulty of infusing sufficient energy into the official mind though occasionally officials may be zealous without discretion and officiously enforce the letter of the law without regard to the spirit.

In England certainly, and probably in many other countries there exists a very large amount of activity by public minded individuals and by voluntary societies, philanthropic or otherwise, concerned in the solution of the many problems affecting the public health and the condition of the poorer classes, of activity which tends to scrutinise carefully the action of local administrative bodies in order to ascertain whether they are adequately discharging their duties and whether the powers vested in them by law are adequate in the public interests. In other words the individual often concerns himself to see (1) that the existing law is efficiently administered by the proper authority and (2) that, where the law is defective, prompt steps shall be taken to insure its amendment in the manner required. In this same task the local authorities also interest themselves from a somewhat different point of view. But as I have already said, the individual elector cannot, by merely casting his vote, absolve himself from all further interest in the working of the machinery which he has constituted by election. And it is recognised by many persons that the activity and experience and intelligence of individuals must be applied in the interest of all, in aid of the constituted authorities if they are willing to do their duty and in pressure upon them if they neglect it. There is always a danger of the presence of interested individuals on local councils, and of persons whose one desire is to go on in the old ways, and of persons too obtuse or ignorant to understand the mischievous effect which may be produced by inaction.

When conditions inimical to public health exist in any district which can be dealt with by the law, it is not necessary to wait till the local authority chooses to act. In London any person may bring such a case before a magistrate, at the risk of paying costs if the comptaint is ill-founded.

It is usual to ask whether the local authority has first been informed ; but failure to resort first to the administration before

going to the judge is no bar to the success of the prosecution : and not infrequently the judge intimates to the local authority that they ought to intervene and continue the proceedings which have been begun by the individual. In the rest of England a like power may be exercised by any person directly aggrieved by the nuisance in question, or by any inhabitant of the district, or owner of land therein.

Besides the direct resort to the magistrate, individuals are entitled to bring before the local authorities the existence of conditions affecting the public health. Where the conditions are proved to exist and to be abatable by law, and the local authority refuses or neglects to take action, resort may be had to the superior authority whether it be County Council or Local Government Board. If after due enquiry default by the local authority is established, the supervisory authority has various methods of ensuring due administration, either by acting in the place and at the expense of the local authority, or by ressorting to the Courts of Law in order to compel the local authority to discharge its duties. And there is always the power of approaching the Government or the Local Government Board to represent the existence of defects in law and administration. Both are quite accessible to societies or individuals as well as to the local authorities themselves : and complaints are considered and deputations freely received with the object of ensuring that the law shall be both improved and enforced.

At the present time there are many societies which concern themselves with the difficult problem as to Public Health and the Housing of the People. They do much useful work on a voluntary basis without any official cachet and, though not infrequently unwelcome to local authorities and to their officials, have a considerable weight on public opinion and on Parliamentary action.

Societies such as the Mansion House Council on the Dwellings of the Poor, and the Rural Housing Association are concerned with the enforcement of the law so far as it can secure wholesome dwellings, either by enforcing the sanitary law as to existing dwellings or by ensuring the construction of better houses by municipal or individual effort. The investigations of such societies disclose many nuisances undiscovered by the local officials, and afford a shield between suffering tenants and neglectful proprietors who resent being compelled to do their duty.

Societies such as these just named and the widely active National Housing Reform Council deal with large areas. But it is

also found that in many districts health societies can usefully be formed. I give here a list of the objects of one very recently formed.

Objects. — To improve the health conditions of the Borough of A — by working in co-operation with the Public Health Committee of the Borough Council, the Medical Officer of Health, and the other Sanitary Officers.

Methods. — To obtain the services of qualified Ladies who will undertake practical health work with a view to reduce infant Mortality and the spread of Consumption, and to promote generally sound conditions of public health.

To organise lectures ad addresses on health conditions.

To provide lectures to mothers' meetings on health subjects.

To arrange public discussions on Sanitary questions and the distribution of pamphlets and cards of advice.

To arrange for the visitation of mothers both before and after confinement.

To take note of insanitary conditions of furnished rooms, underground dwellings and other houses and report the same to the Executive Committee of the Society.

The value of such a voluntary society is that it not merely helps in the enforcement of the sanitary law ; but also endeavours to deal with matters outside the law.

Sanitary inspection while it reveals many conditions tending to affect the public health due to the neglect of owners of property also discloses in many cases insanitary conditions due to the ignorance or neglect of the tenant. It is sometimes said to be doubtful whether 'the pig makes the stye or the stye makes the pig. But it is certain that all the collective efforts of administrators will not suffice to improve public health and the conditions of the poor unless the poor can be drawn by sympathy or education to make some effort on their own account to live in a more cleanly and wholesome condition than that in which they are too often found. Dirt and vice and disease are often found together : and are perhaps as often the cause as the effect of poverty. Such health societies as I have above mentioned are calculated to supply the moral impulse as well as the necessary teaching in aid of the legal sanctions which have been framed in the interests of public health.

Yet another and what, under wise management and organisation, may be a more valuable voluntary association has just been established, 'the League for Physical Education and Improvement', it is to be strictly non political and unsectarian and has four main objects :

1) To stimulate public interest in the physical condition of the people throughout the kingdom.

2) To establish close association and centralisation of all societies and individuals trying to combat such influences as tend to produce national physical deterioration.

3) To aid existing organisations.

4) To start organisations for physical health and well-being where none exists.

The League represents an effort to deal with what is believed to be the steady degeneration of physique which is attributed amongst other causes to the crowding of the people in great cities with inadequate air space both in dwellings and in streets, and to the destructive effect on domestic life and training of the employment of women in factories.

This review of what is going on in England will serve to indicate that much is being done in many directions to improve the public health and to remove causes which tend to cause misery and disease.

1) There is ample machinery for dealing with the more serious causes of ill health, discomfort and disease. The machinery has its defects : but it is only bad workmen who quarrel with their tools : and while amendments of the law are from time to time needed, the need of such amendment affords no reason fort not enforcing the existing law.

2) There is an abundant inclination in the non-official world to take interest in the question of public health and physique and to press upon all the constituted authorities from the highest to the lowest degree, the necessity of utilizing all the power which the law gives for securing wholesome and adequate homes for the poor and the health and well-being of all in their districts.

3) There is a growing activity also in the non-official world in favour of training all who need instruction in the conditions necessary for hygiene whether in the home, food or clothing.

W.-F. Craies.

IIIme QUESTION

Police des logements et inspection sanitaire des habitations. — Efforts de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements.

L'Asile pour familles sans abri à Vienne.

(Heim für obdachlose Familien.)

Rapport presenté par M. Ad. DAUM, avocat, Vienne (Autriche.)

Le pauvre qui en vous adressant une prière prétendra qu'il n'a plus d'abri faute de pouvoir payer son loyer, réussira mieux qu'un autre à obtenir sans délai la somme dont il a besoin. La perte du logis, c'est donc la débâcle pour la famille du pauvre. Les propriétaires des maisons bien construites, aux chambres claires, n'aiment pas ces locataires qui font attendre le loyer échu. Or ce sont les mauvais logements, aux chambres étroites et sombres, mal ventilées qu'on « sauve » aux plus pauvres. Maintes fois ce n'est que le propriétaire qui en profite.

On sait depuis longtemps qu'il vaut mieux donner aux pauvres des aliments, des vêtements, des outils que de l'argent dont l'emploi n'est pas assuré dés que le malheureux l'a empoché. De même il serait bien préférable d'installer la famille gratuitement dans un logement provisoire mais salubre, que de lui faire prolonger un bail pernicieux. Débarrassé du souci de son logement pendant quelques semaines le père gagnera assez pour louer une bonne chambre.

Voilà pourquoi la *Société Philanthropique (Philanthropischer Verein)*, à Vienne (Autriche), en 1897, a résolu de se procurer les fonds nécessaires pour bâtir un asile, un « home », pour des familles sans abri. On se préparait alors à célébrer

l'anniversaire de l'avènement de l'empereur François-Joseph (1898) par des œuvres charitables. Parmi les amis et les adhérents de la *Société Philanthropique* se trouvèrent des personnes de grande fortune qui s'inspirèrent de l'idée nouvelle. Une somme de 20,000 couronnes fut donnée par une dame généreuse sur le champ ; en 1898 on disposait de 150,000 couronnes.

Un philanthrope décédé en 1875 avait donné une somme beaucoup plus grande à un but presque pareil, le capital était en dépôt, parce que des descendants du testateur avaient à en toucher les intérêts.

Malheureusement la Société ne réussit pas à obtenir l'emploi du legs pour l'asile projeté. Ses efforts firent perdre deux ans.

Au mois d'octobre 1902, le nouvel édifice fut ouvert. On avait choisi un territoire au XXe arrondissement, entre le Danube et le tracé du chemin de fer Nord-Ouest, un rayon habité par les ouvriers d'une quantité d'usines dans lequel les loyers sont assez élevés ; on y paye de 24 à 28 couronnes pour une chambre et une cuisine.

Le parterre de l'édifice contient « un hall » le bureau, le logement du concierge, dont la cuisine sert aussi à préparer la soupe pour les enfants des habitants, et une salle où se réunissent les enfants dont les parents ont quitté l'asile pendant les heures du travail. — Les quatre étages contiennent en tout 23 chambres de différente grandeur, de trois à huit lits. La maison est chauffée par des calorifères, l'appareil de chauffage étant installé au souterrain, où se trouve aussi un appareil désinfecteur. Deux buanderies se trouvent au grenier. Il y a trois water-closets à chaque étage et une place destinée à nettoyer les vêtements. Deux fois par jour on donne de la soupe et du pain aux enfants des asilistes. On ne reçoit une famille qu'après des informations prises par un des fonctionnaires de la Société; chaque famille, une fois reçue, dispose pour le temps de son séjour (maximum un mois), d'une chambre meublée des lits nécessaires (3 à 8), d'une armoire, d'une table et d'un lavabo, tout en fer, et de quelques chaises. Des meubles appartenant aux familles ne sont pas admis à l'asile ; un dépôt installé dans une annexe sert à les garder. On ne reçoit que des familles qui ont leur domicile à Vienne; on renvoie les buveurs, les vagabonds et les familles qui ont pris l'habitude de se faire déloger.

Les membres d'une famille qui a été reçue une fois à l'asile, n'osent pas y rentrer pendant deux années. Le séjour d'une personne reçue à l'asile était en moyenne de 27 jours en 1903 et

1904. Il n'est arrivé qu'une seule fois, pendant deux ans et demi, qu'un père de famille se soit opposé l'ordre de quitter l'asile le terme échu.

Voici le nombre des familles et des personnes reçues à l'asile du 30 octobre 1902 au 31 décembre 1904 :

	Familles	Personnes	Couples mariés	Femmes sans époux	Hommes sans époux	Enfants
1902 (2 mois)	24	84	13	9	5	44
1903	124	586	97	8	5	379
1904	168	752	118	34	20	462
	316	1422	228	51	30	885

Dr ADOLPHE DAUM.

IIIe QUESTION

Police des Logements et Inspection sanitaire des habitations. — Efforts de l'initiative privée en matière d'assainissement des Logements.

Rapport présenté par M. l'Ingénieur Donato Spataro, Ingénieur sanitaire de la Ville de Rome, Professeur de Génie sanitaire à l'Université, Ingénieur en chef de l'Institut des maisons populaires, etc.

Les droits conférés aux autorités publiques en Italie pour faire régner la salubrité dans les logements sont les suivants :

1° Droit d'approbation préalable de tout projet de nouvelle construction réservé aux autorités communales ;

2° Droit d'inspection des logements de construction nouvelle avant leur occupation ;

3° Droit d'inspection de tout logement existant, afin de permettre de voir si ses conditions hygiéniques répondent aux conditions réglementaires ;

4° Droit de frapper d'amendes, soit pour des constructions abusives, soit pour l'occupation des immeubles sans autorisation préalable, soit pour contravention aux règlements dans les maisons existantes ;

5° Droit de fermer les maisons déclarées insalubres ;

6° Droit de désinfection des maisons et d'isolement des locataires dans les cas de maladies contagieuses que les médecins sont obligés de déclarer.

A Rome, quiconque, même les autorités militaires, veut construire des maisons d'habitation, des ateliers, des bureaux, des logements collectifs, des écuries, des vacheries, etc., doit présenter à la Municipalité les plans à l'échelle de $\frac{1}{100}$, signés par un architecte ; le bureau d'hygiène doit donner son avis sur ces

constructions et le propriétaire doit se conformer aux prescriptions données par le susdit bureau.

Quant la construction est achevée, le propriétaire doit faire la demande pour l'occupation de l'immeuble ; le bureau d'hygiène de la ville va vérifier si les conditions hygiéniques y sont observées, non seulement pour la part relative à la distribution, mais encore pour tout ce qui concerne l'approvisionnement de l'eau et l'installation des appareils sanitaires et pour ce qui regarde l'humidité.

A ce sujet, le bureau d'hygiène est autorisé à faire une expertise hygrométrique ou chimique sur les mortiers. Pour l'inspection des immeubles existants, le bureau d'hygiène de la ville de Rome dispose d'inspecteurs sanitaires qui visitent les immeubles après réclamation, ou même d'office.

Pour rendre plus faciles et directes les réclamations des particuliers, le bureau d'hygiène a mis à la disposition du public des cartes postales, dont nous donnons le fac-simile et que l'on trouve dans les pharmacies de la ville :

ALL'UFFICIO D'IGIENE DEL COMUNE DI ROMA

Si denuncia a codesto Ufficio che nello stabile in Via...esistono cause di nocumento alla salute pubblica che consistono principalmente in :

Affollamento od eccessivo numero di persone nelle stanze da dormire	**Difetti nei cessi o nella fognatura**
Sudiceria delle pareti ed accumolo di immondizie	**Inquinamento di acqua**
Difetto nel gaz o nei camini	**Industrie, commercio o depositi insalubri**
Altri inconvenienti	**Commercio di alimenti o bevande sospette**

Firma e domicilio del denunciante (1)

....

....

N.B. Si prega di sottosegnare semplicemente l'inconveniente lamentato.

(1) *Non si terrà conto alcuno delle denuncie non firmate.*

UFFICIO D'IGIENE DEL COMVNE DI ROMA

li..*190*.......

Nella ispezione da me sottoscritto praticata nello stabile ....*ho rilevato* *che esistono cagioni di danni all' igiene, consistenti in*

....

....

Mi pregio avvertire la S. V. nel proprio interesse di volere subito rimuovere questo inconveniente.

Con stima

L'Ufficiale Sanitario Comunale

Quant aux prescriptions particulières pour l'hygiène des habitations dans les villes et dans les campagnes, on les trouve dans les lois et dans les règlements suivants ;

1. Loi sur la santé publique, 1888.
2. Règlements pour l'application de cette loi, 1889, 1901, 1903, 1905.
3. Règlements locaux d'édilité et d'hygiène qui existent dans les principales villes d'Italie.
4. Loi sur les maisons populaires, 1903.
5. Règlement relatif à cette loi, 1904,
6. Lois et règlements pour Rome et son territoire, pour l'hygiène rurale et pour combattre le paludisme (malaria).
7. Lois et règlements sur les ateliers et le travail des ouvriers.

Observations pratiques

Une loi ou un règlement ne peut sortir ses effets qu'autant que les municipalités soient préparées à leur application.

Il est évident que l'on ne peut défendre aux particuliers de se servir d'eaux contaminées ou d'appareils sanitaires mauvais, si la ville n'est pas fournie d'une conduite d'eau pure et d'une canalisation hygiénique, ou si la ville ne possède au moins des services de vidange rationnellement organisés; on ne peut pas ordonner la

fermeture des maisons insalubres, si la population n'a pas de maisons où aller demeurer à bon marché; on ne peut pas isoler les malades, si la ville ne possède pas de baraquements; et on ne peut pas faire les désinfections si la ville n'a pas l'outillage nécessaire. Une autre condition essentielle pour l'application des lois et des règlements sanitaires, est l'opinion publique favorable.

Dans les grandes villes, les autorités sont bien aidées par le public, mais dans les petites villes, l'opinion publique peut ne pas les aider, ou bien même leur être hostile. Les intérêts particuliers dans ces derniers cas sont plus forts que les autorités; parfois ces intérêts particuliers sont précisément ceux des autorités!...

On ne doit donc pas attendre de l'initiative privée dans les petites villes, qu'elle vienne en aide aux autorités sanitaires. Ces autorités sanitaires en Italie sont encore trop soumises aux autorités administratives (maires, conseillers, etc.), pour pouvoir appliquer les droits que les lois leur donnent sur l'hygiène des habitations.

Dans les grandes villes au contraire les autorités sanitaires sont soutenues par l'opinion publique et pour cette raison l'initiative privée en Italie manque — on peut dire de tout — après la promulgation de la loi de 1888 et la création de la Direction de la Santé publique au ministère de l'intérieur.

Conclusion

Pour que la police des logements et l'inspection sanitaire des habitations soient efficace, il faut mettre les villes à même de pouvoir faire appliquer les prescriptions hygiéniques.

Il est indispensable que tout projet de nouvelle construction de maison soit soumis à une approbation préalable pour ce qui concerne l'hygiène, et qu'aucune maison ne soit occupée sans une visite du médecin de la ville, qui en constate les conditions de salubrité.

Donato Spataro.

IIIe QUESTION

Police des logements et inspection sanitaire des habitations. — Efforts de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements.

Rapport présenté par MM. J. H. Faber et W. de Man.

In Nederland wordt de actie op woninggebied hoofdzakelijk bepaald door de *Gezondheidswet* van 21 Juni 1902 en de *Woningwet* van 22 Juni 1902. Deze laatste Wet legt onder meer aan de gemeenten de verplichting op voorschriften te geven betreffende de eischen waaraan moet worden voldaan :

A. Bij het bouwen van woningen.

B. Bij het geheel of gedeeltelijk vernieuwen van woningen.

C. Met betrekking tot bestaande niet onder B begrepen woningen.

D. Met betrekking tot het gebruik van de woning.

Ten opzichte van de punten A.-C., worden door de Wet een reeks punten genoemd, die voor elke gemeente, behoudens mogelijke partieele vrijstelling, door Gedeputeerde Staten, moeten geregeld worden. Die opsomming is niet limitatief.

Ten opzichte van punt D, geeft de wetgever alleen eenige punten aan die geregeld *kunnen* worden en dat ter opheffing van mogelijke dubia omtrent de bevoegdheid tot gemeentelijke regeling van die onderwerpen.

De verordeningen, krachtens deze wet ontworpen, worden niet door den Gemeenteraad vastgesteld voordat daarop is ingewonnen het advies van de plaatselijke Gezondheidscommissie.

De Gezondheidscommissien zijn plaatselijke organen, samengesteld uit ingezetenen van verschillend beroep en maatschappelijken stand. De leden worden, ingevolge de Gezondheidswet, benoemd door den Commissaris van de Koningin, uit een voor-

dracht opgemaakt door den Centralen Gezondheidsraad ; door hunne onafhankelijkheid en kennis van plaatselijke toestanden kan van die Commissien veel kracht uitgaan. De door den Gemeenteraad vastgestelde verordeningen zijn verder onderworpen aan de goedkeuring van de Gedeputeerde Staten, die, alvorens te beslissen, het advies inwinnen van den woninginspecteur. Tegen weigering van de goedkeuring kan de gemeente in verzet komen bij de Kroon, tegen het verleenen van de goedkeuring kan verzet worden aangeteekend door den Centralen Gezondheidsraad, het hoogste ressort in zake de belangen der Volksgezondheid.

Indien de gemeenten nalatig blijven en niet voor 1 Augustus 1905, in het bezit zijn van eene, der Gedeputeerde Staten goedgekeurde verordening, neem dat College de taak over en wordt de gemeente een verordening opgelegd.

Deze Bouw — en Woningverordening vormen de basis tot bestrijding van de slechte woningtoestanden. De handhaving van de voorschriften dezer verordeningen is in de eerste plaats opgedragen aan het College van Burgemeester en Wethouders en de daaronder ressorteerende gemeentelijke bouwpolitie en daarnaast hebben de Gezondheidscommissien en het ambtelijk Staatstoezicht, te waken voor de naleving van de vastgestelde voorschriften. Ze hebben daarom het recht overtredingen te constateeren en proces-verbaal op te maken terwijl verder op hen de verplichting rust, de aandacht van de provinciale, en gemeentelijke autoriteiten en van het Staatstoezicht op de Volksgezondheid, waaronder ook de Woninginspecteur ressorteert, te vestingen op mistanden en op de maatregelen daartegen te nemen.

Naast deze regeling, bij gemeentelijke verordening, heeft de wetgever een reeks voorschriften gegeven, om onafhankelijk daarvan de opheffing van misstanden te bevorderen. De Wet verklaart het tot plicht, zoowel voor gemeentebesturen als voor gezondheidscommissien, na te gaan welke woningen ongeschikt zijn ter bewoning, verbeteringen behoeven of overbevolkt zijn.

Deze verplichting was alom eene opwekking tot het houden van eene woningenquete en op het oogenblik is voor een belangrijk deel van dit Rijk, een systematisch onderzoek van alle woningen met 3 of minder vertrekken afgeloopen en zijn of worden de resultaten op overzichtelijke wijze in tabellen en statistieken verzameld.

Dat het onderzoek zich heeft bepaald tot woningen met 3 of minder vertrekken heeft zijne verklaring in het feit, dat alle arbei-

derswoningen in Nederland hieronder vallen. (75 °/o van alle woningen in Nederland bevatten 3 of minder vertrekken).

Indien het de Gezondheidscommissie blijkt. dat eene woning niet aan de voorschriften der verordening voldoet, of in het algemeen gebreken heeft, die voorziening eischen, wendt ze zich, met een gemotiveerd bezwaarschrift, tot het gemeentebestuur, dat binnen eene maand een met redenen omkleed besluit neemt, waarvan afschrift gezonden wordt aan genoem de Commissie.

Beslist het gemeentebestuur, dat het aanbrengen van verbeteringen noodzakelijk is, dan wordt de eigenaar of beheerder van de woning, onder overlegging van het advies van de gezondheidscommissie, aangeschreven de noodige verbeteringen binnen een in die aanschrijving gestelden tijd, aan te brengen of de bewoning te doen staken.

De eigenaar kan in beroep gaan bij den Raad evenzoo de gezondheidscommissie, indien Burgemeester en Wethouders meenen geen aanschrijving te moeten uitvaardigen.

Blijft de eigenaar in gebreke dan kan hij, ingevolge de straf sanctie in de Wet zelf neergelegd, gestraft worden met een boete tot een maximum van 5 gulden voor elken dag, dat hij in verzuim is terwijl, onafhankelijk daarvan, door Burgemeester en Wethouders, de noodig geoordeelde verbeteringen kunnen worden aangebracht op kosten van den nalatigen eigenaar.

De actie tot het verkrijgen van verbeteringen kan ook direct uitgaan van het gemeentebestuur, van drie of meer meerderjarige ingezetenen of van het hoofd van het gezin, bewoner eener gebrekkige woning. De procedure is in al die gevallen in hoofdzaak dezelfde, altijd wordt de gezondheidscommissie gehoord voordat, Burgemeester eene beslissing kunnen nemen en wordt dat advies bij de aanschrijving overgelegd.

Verkeert de woning in een zoodanigen staat, dat ze onbewoonbaar moet worden geacht, zoo kan tot het uitlokken van die onbewoonbaarverklaring, het initiatief worden genomen door de gezondheidscommissie, door het College van Burgemeester en Wethouders, door drie meerderjarige ingezetenen of door den hoofdbewoner. Geheel dus als bij de hierboven genoemde aanschrijving tot verbeteringen.

Burgemeester en Wethouders zijn *verplicht* eene beslissing omtrent de al of niet onbewoonbaarverklaring bij den Raad uit te lokken en de Wet geeft het imperatieve voorschrift, dat deze verklaring zal worden uitgesproken indien de woning :

1. Ongeschikt is ter bewoning en niet door het aanbrengen van verbeteringen in bewoonbaren staat kan worden gebracht.

2. Indien de termijn, gesteld tot het aanbrengen van verbeteringen is verstreken zonder dat de geëischte verbeteringen zijn aangebracht indien dientengevolge de woning ongeschikt ter bewoning is.

Strekt het besluit van den Raad tot onbewoonbaarverklaring dan worden de hoofdbewoner en de eigenaar onverwijld daarvan in kennis gesteld, onder overlegging van het desbetreffend advies van de Gezondheidscommissie. Voorziening kan worden gevraagd bij Gedeputeerde Staten, die geen beslissing nemen alvorens het advies van den Woninginspecteur te hebben ingewonnen.

In het Besluit, dat de onbewoonbaarverklaring uitspreekt, wordt een termijn gesteld voor de ontruiming, welke termijn later kan worden verlengd onder goedkeuring van Gedeputeerde Staten, tevens wordt, zoodra het vonnis onaantastbaar geworden is, aan de woning een kenteeken van een vastgesteld model, dat de onbewoonbaarheid aangeeft bevestigd. Een dadelijk gevolg van het aanbrengen van het kenmerk is, dat de eens ontruimde woning niet meer mag worden betrokken, ook niet als de termijn aan de ontruiming gesteld nog niet is verstreken en dat ook geen kostgangers meer mogen worden opgenomen.

Gaat de Raad niet tot onbewoonbaarverklaring over, zoo is beroep door belanghebbenden eveneens opengesteld en ook dan wordt geen beslissing genomen voordat het advies van den Woninginspecteur is ingewonnen. Zoo noodig kan de onbewoonbaar verklaarde woning van wege het gemeentebestuur worden gesloten en zelfs afgebroken.

Opheffing van de onbewoonbaarverklaring kan, na raadpleging der officieele adviseurs, worden uitgesproken door hetzelfde College, dat de onbewoonbaarheid uitsprak, indien blijkt dat de woning alsnog in bewoonbaren staat is gebracht.

Richt de Wet zich hoofdzakelijk tegen de eigenaren der woningen, de gemeentelijke verordeningen, op deze Wet gebaseerd, geven daarnaast meest nog voorschriften, die meer bepaaldelijk de bewoning betreffen. In de meeste verordeningen vindt men voorschriften omtrent de minimum hoeveelheid lucht, die per persoon wordt gevorderd, omtrent afscheiding der slaapplaatsen. zindelijke bewoning, reiniging van ongedierte, het bewaren van schadelijke of hinderlijke stoffen in of nabij de woonruimten, het houden van dieren op daartoe ongeschikte plaatsen enz.

De voorschriften omtrent het maximum aantal bewoners per woning treedt eerst in werking bij het betrekken eener andere woning, evenwel mogen geen kostgangers worden opgenomen indien de wettelijke grens bereikt is. De naleving van de betrekkelijke voorschriften wordt gewaarborgd door eene strafbepaling, in de Wet opgenomen. waarbij als maximum, 3 gulden boete wordt bedreigd voor elken dag, dat de overbewoning voortduurt na verloop van een termijn genoemd in de aanschrijving, die van het gemeentebestuur uitgaat. Controle op deze voorschriften wordt bevorderd door de wettelijke verplichting, verhuurders van kleine woningen opgelegd, aangifte te doen bij het Gemeentebestuur van alle verhuizingen.

Op de overtreding van de andere voorschriften der bewonings verordening kan door den Raad straf worden gesteld tot een maximum van 300 gulden boete of twee manden hechtenis.

N. B. De verschillende woningenqueten brachten talryke misstanden aan 't licht, niet het minst op het platteland. Gedeeltelijk zijn die te verhelpen door de woning in overeenstemming met de verordening te doen brengen, vaak ook gaven die gebreken aanleiding tot aanschrijvingen vanwege Burgemeester en Wethouders, ingevolge de Woningwet. Veel woningen verkeeren in zoo slechten staat van onderhoud en zijn zoo bouwvallig of uit anderenhoof de onvoldoende (onvoldoende afmetingen, slechte ligging, het ontbreken van eenige gelegenheid tot afvoer van huishoudwater of tot het aanbrengen van een privaat, vocht in muren en vloeren enz), dat alleen van onbewoonbaarverklaring heil is te wachten. Sinds de invoering van de Woningwet, is van deze procedure, hoewel zij ook vroeger niet onbekend maar alleen gemeentelijk geregeld was, hier en daar een matig, op enkele plaatsen op wat ruimer schaal, gebruik gemaakt om de ergerlijkste misstanden op te ruimen. Waar nagenoeg overal een absoluut gebrek aan ledige woningen bestaat, blijft, het geraden met deze uiterste maatregel voorzichtig te zijn.

Gewoonlijk wordt het initiatief tot het opruimen van misstanden genomen door de gezondheidscommissien, ook klachten van bewoners evenwel zijn niet zeldzaam. De regeling werkt over 't geheel bevredigend en niet zelden is het voldoende, dat de gezondheidscommissie of het gemeentebestuur den eigenaar op zijne verplichting wijst om de gebreken op geheven te krijgen.

Naast dit officieele toezicht heeft men in enkele gemeenten, vereenigingen gesticht, die door gesalarieerde ambtenaren (niet

zelden eene vrouw uit de beschaafde klasse) woningtoezicht doet uitoefenen en misstanden door leering en waarchuwing tracht op te heffen. De groote kosten aan een dergelijk toezicht verbonden, zij voorloopig eene belemmering voor ruime toepassing daarvan terwijl het overigens twijfelachtig is of men ten allen tijde over een voldoend getal geschikte krachten zou kunnen beschikken voor een taak als deze, die meer dan gewone toewijding en tact vordert.

Utrecht, Zwolle, 14 juli 1905.
W. DE MAN. J. H. FABER.

IIIe QUESTION

Police des logements et inspection sanitaire des habitations. — Efforts de l'initiave privée en matière d'assainissement des logements.

Rapport présenté par M. Dominicus, adjoint, à Strasbourg.

Auf dem letzten internationalen Wohnungskongress in Düsseldorf 1902 ist die Frage der Wohnungspolizei kaum berührt worden : nur in der Abhandlung des Herrn von Nostitz sind unter den « Maassnahmen der Bau- und Wohnungspolizei sowie der Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen » die Grundzüge der dortigen Wohnungsinspektion besprochen worden und daneben wurde auf das damals eben in Kraft getretene holländische Wohnungsgesetz vom 22/VI 1901 kurz hingewiesen.

Im Gegensatz hierzu ist die Frage der Wohnungspolizei für den VII. internationalen Wohnungskongress zu einem besondern Beratungsgegenstand erhoben worden. Und dies mit vollstem Recht : denn die praktische Erfahrung hat seither überall bewiesen, dass eine gut organisierte und energisch gehandhabte Wohnungsinspektion die *Voraussetzung* und das *Rückgrat* jeder tief greifenden Wohnungspolitik überhaupt ist.

Im Folgenden soll nun versucht werden, aus der Entwicklung der Verhältnisse im deutschen Reich diejenigen Sätze abzuleiten, die für eine gut funktionierende moderne Wohnungs-Inspection von *allgemeiner* internationaler Bedeutung sind.

Unter Wohnungspolizei versteht man die Polizei der *bezogenen* Wohnungen in Bezug auf die Gefährdung der *Gesundheit* und *Sittlichkeit* ihrer Bewohner. Der Gegensatz hierzu ist die Baupolizei, d. h. die Polizei der *erst zu errichtenden* Wohnungen.

Allerdings hat die Baupolizei diesen Charakter wohl nie und nirgends ganz rein gehabt, immer wurden in den Baupolizeiverordnungen auch Fälle vorgesehen, wo bereits bestehende und bezogene Wohnungen der Baupolizei unterstanden (z. B. aus feuer polizeilichen Sicherheitsgründen). Dagegen waren früher die Gründe der Gesundheit für die Baupolizei nur bei der Kontrolle neuer Bauten, und die Rücksichten der Sittlichkeit überhaupt nicht von Bedeutung.

Von einer wirklichen Wohnungspolizei im obigen Sinn kann man in Deutschland erst ungefähr von der 2. Hälfte der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts sprechen.

Es würde hier zu weit führen, wollte man die Geschichte der seitdem fast überall rasch emporschiessenden Bestrebungen zur Einführung einer solchen Wohnungsinspektion im Einzelnen schildern. Einmal giebt es hierfür eine anerkannt vorzügliche Darstellung in dem bekannten Buch des frühern Beigeordneten Frh. von der Goltz : « die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich ».

Und wenn auch seit dem Erscheinen dieser Schrift (im Jahr 1901) in einer Reihe von Bundesstaaten neue Gesetze oder Verordnungen über die Wohnungsinspektion erlassen sind, so hat deren Betrachtung im Einzelnen doch für den Kongress keine Bedeutung. Es muss vielmehr die Aufgabe dieses Referats sein, den bestehenden Rechtszustand und seine praktischen Folgen für sämtliche Bundestaaten *systematisch* zusammenzufassen und darzustellen.

1. Organisation der Wohnungsinspektion.

A) *Rechtliche Grundlagen.*

Ursprünglich gab der Staat nur durch Gesetz die allgemeine *Möglichkeit* der Einrichtung einer Wohnungsinspektion ; ob von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wurde, das blieb entweder der Gemeinde oder der lokalen Polizeibehörde überlassen. Das ist der Standpunkt des ältesten Wohnungsgesetzes in Deutschland, des franz. Gesetzes vom 13.-4.-1850, das noch in Elsass-Lothringen fortbesteht. Auf diesem Boden haben sich ferner die Verhältnisse im Königreich Preussen entwickelt, mit dem Unterschiede, dass hier seitens des Ministeriums die Verwaltungsbehörden auf die Bedeutung der Wohnungsfrage amtlich hingewiesen u. zum Erlass polizeilicher Verordnungen für ihren Amtsbezirk angeregt wurden. Ahnlich liegt die Sache in Baden, während im Königreich Sachsen wenigstens eine spezielle gesetzliche Grundlage für ein im übrigen auch nur fakultatives Vorgehen der Gemeinden neuerdings geschaffen wurde.

Dagegen haben Bayern und Hessen (abgesehen von den Hansestädten Hamburg und Lübeck) die Wohnungsinspektion für sämtliche Gemeinden zu einer obligatorischen Verwaltungseinrichtung gemacht, während der im Jahr 1904 veröffentlichte Entwurf des neuen preussischen Wohnungsgesetzes nur für die Gemeinden mit mehr als 10,000 Einwohner eine Wohnungs-

aufsicht obligatorisch vorsieht. (Das deutsche Reich selbst hat bisher grundsätzlich ein Eingreifen auf dem Gebiet der Wohnungs-Inspektion abgelehnt, da hierfür die Einzelstaaten zuständig seien).

Indessen alle diese Gesetze bieten doch nur den Rahmen für die innere Gestaltung des Bildes und man darf sich von der Schönheit oder Mangelhaftigheit dieses Rahmens in seinem Urteil über das Bild selbst nicht zu sehr beeinfflussen lassen. Denn nun fragt es sich, in welchem Umfang und mit welchem praktischen Erfolg ist denn die Wohnungsinspektion in den einzelnen Teilen Deutschlands *wirklich* ausgeübt worden ?

B) *Selbstständige Wohnungsämter.*

Hierfür bekommt man schon ein Urteil, wenn man feststellt, wo denn für die Wohnungs-Inspektion und daran ausschliessend für die übrige öffentliche Wohnungsfürsorge eine *besondere*, auch äusserlich von den übrigen Teilen der Verwaltung gesonderte *Organisation* geschaffen worden ist. Denn bei dem traurigen Zustand unserer Wohnungsverhältnisse fast überall verlangt eine energische Besserungspolitik alsbald eine besondere Organisation.

Und zwar zunächst natürlich in den grossen Städten. *Auf dem Lande* ist es selbstverständlich unmöglich, überall eigene Wohnungsämter zu schaffen, ja nur überhaupt einen Berufsbeamten überall hierfür anzustellen. Hier hat *Hessen* den richtigen Weg beschritten, indem es als einziger deutscher Staat einen *Landes wohnungsinspektor* anstellte, dessen Aufgabe es sein muss, ständig die untern Verwaltungsorgane zur Einrichtung einer, wenn auch anfänglich noch so primitiven Wohnungs-Inspektion zu veranlassen. Solange z. B. Bayern nicht dazu ebenfalls übergegangen sein wird, solche Berufsbeamte für jede Provinz anzustellen, solange wird die durch die bayrische Verordnung für *alle* Gemeinden vorgeschriebenen Wohnungsinspektion auf dem Land kaum irgend welche Bedeutung gewinnen. Zur Zeit haben wir also nur in Hessen eine einigermassen wirksame Wohnungsinspektion auf dem Lande und auch diese befindet sich so in den ersten Anfängen, dass es wohl mangels genügender Erfahrung kaum möglich sein würde schon jetzt Normen aufzustellen für Einrichtung einer wirksamen ländlichen Wohnungsinspektion. So notwendig diese also auch sein mag (und darüber ist man sich in Fachkreisen wohl einig) so müssen wir hier von ihrer Betrachtung *absehen*, solange bis das hessiche Experiment genügende Resultate aufweist.

Wir *beschränken* uns also im Folgenden auf *die grossen Städte* und legen der weitern Erörterung eine Umfrage bei 28 Grossstädten zu Grunde.

Den Maassstab für die Bedeutung der Wohnungsinspektion in den Grossstädten giebt also zunächst die Beantwortung der Frage : existiert in der betreffenden Stadt ein *besonderes Wohnungsamt ?*

Ein solches besitzen, soweit ich sehen kann, bisher nur die Städte : Hamburg, Lübeck, Fürth, Stuttgart, Augsburg, Strassburg; Dresden will am 1. Oktober ds.Jahres ein solches Amt errichten. In dem preussischen Entwurf ist bekanntlich für die Gemeinden von mehr als 10.000 Einwohnern die Einrichtung eines solchen Amts obligatorisch vorgesehen.

Nun will ja allerdings die Existenz eines solchen, für sich gesonderten Amtes noch nicht zu viel bedeuten. Man muss vielmehr zugeben, dass eine Wohnungspolizei auch an andere Zweige der städtischen Verwaltung oder der staatlichen mit gutem Erfolg angegliedert sein kann. Das Nächstliegende ist dabei natürlich die Angliederung an die *Baupolizei*. Diesen Weg haben folgende Städte beschritten : Darmstadt, Hagen, Cöln, Karlsruhe und Nürnberg. Dagegen haben Offenbach, Bremen, Düsseldorf, Mannheim und bisher Mainz, (das aber im Prinzip die Errichtung eines besondern Wohnungsamts beschlossen hat), die Wohnungsinspektion an die *allgemeine* (teils städtische, teils staatliche) *Polizei* angegliedert.

Man sieht : das ist bereits ein buntes Bild. Und wenn man auch *theoretisch* wohl die Gründung eines *besondern Wohnungsamts* und *eventuell* die Angliederung an die *Baupolizei* für den wichtigsten Modus der Organisation halten möchte, so ist immerhin noch wichtiger für den praktischen Erfolg die Frage, ob und wieviel *Berufsbeamte* in der Wohnungsinspektion *hauptamtlich* thätig sind.

Denn jedem Praktiker ist ohne weiteres klar, dass eine energische Wohnungsinspektion so ausserordentlich viel laufende Arbeit an Inspektionen und Büreauthätigkeit verursacht, dass in Grossstädten selbst der hingebendste Eifer ehrenamtlicher Organe allein diese Arbeit mit dem besten Willen nicht bewältigen kann.

Aus der im Anhang abgedruckten Tabelle I ersieht man, welche Unterschiede hier bestehen. *Keinen einzigen* Berufsbeamten beschäftigen für die Wohnungs-polizei die Städte Nürnberg, Bremen, Lübeck, Stuttgart. Diese Tatsache allein zeigt, wie

unter den verschiedensten Rechtsverhältnissen die faktischen Verhältnisse ganz gleich gelagert sein können. Denn was nützt die schönste Verordnung, (wie die bayrische) wenn eine Stadt wie Nürnberg, nur nebenamtlich gelegentlich Wohnungsinspektion betreiben lässt!

Köln, das ebenfalls keinen hauptamtlichen Beambten besitzt, hat seine Wohnungsinspecktion so eng mit der Baupolizei verbunden, dass demnoch erhebliche Erfolge zu verzeichnen sind. Je 1 Beamten haben die Städte Augsburg, Düsseldorf (neben seiner Schutzmannschaft) Fürth, Offenbach und Darmstadt angestellt. Dresden beabsichtigt 2, Mainz 3 Beamte im Hauptamt einzustellen. Mannheim und Strassburg haben je 3, Hamburg 10 gar 14 Beamte (teilweise auch mit Ubernahme von Neubauten beschäftigt.)

Kosten der W. S. — Dementsprechend sind auchdie tatsächlichen *Ausgaben* der Städte für die Wohnungsinspektion verschieden. Sie steigen von 600 M. in Lübeck (wesentlich sächliche Ausgaben) auf 38.000 m. in Hamburg.

Pro Kopf der Bevölkerung verausgaben :

Lübeck	0,7	Pfennig
Cöln	1,9	»
Strassburg	3,8	»
Mainz	4,6	»
Hamburg	5,0	»
Fürth	5,3	»
Offenbach	5,3	»

Indessen hüten wir uns davor, aus diesen Zahlen allein einen vorschnellen Schluss über den Wert und die Bedeutung der Wohnungs-Inspektion in den einzelnen Städten zu ziehen. Wir wissen ja noch gar nicht, ob im Einzelfall das vorhandene hauptamtliche Personal auch wirklich richtig für die Zwecke der Wohnungsinspektion ausgenützt wird oder ob nicht anderwärts dem Mangel des berufsamtlichen Elements durch zweckmässige Heranziehung von ehrenamtlichen Organen abgeholfen wird.

Ehrenamt- oder Berufsbeamte ? — Deshalb interessiert hier zunächst die weitere Frage : durch wen wird die Wohnungsinspektion ausgeübt? *Nur* durch *ehrenamtliche* Organe oder *nur* durch *Berufs*beamte, oder durch *beide* Elemente zusammen ?

Eine ganz rein ehrenamtliche Wohnungsinspektion giebt es eigentlich nirgends weil immer die Leitung derselben in der

Hand eines städtischen Beamten liegt. Auch werden, sobald die ehrenamtlichen Organe durch ihre Anzeigen die Wohnungsinspektion in Gang gebracht haben, auch ausser dem Vorzitsenden wohl noch immer andere Berufsbeamte (der Stadarzt-Physikus und der Baupolizeiinspektor), damit befasst. Dagegen zeigt die Tabelle I, dass in 7 Städten (Darmstadt, Köln, Offenbach, bisher auch Mainz, Bremen, Düsseldorf, Dresden) nur Berufsbeamte die Wohnungsinspektion betreiben, während in 11 andern ehrenamtliche Organe mitwirken.

Auch aus dieser Tatsache lässt sich ein absolut zutreffender Schluss auf die Wirksamkeit der einen oder andern Organisation nicht ziehen. Wir werden sehen, dass bei beiden Arten der Organisation sehr gutes und sehr wenig hervorragendes geleistet wurde. Trotzdem möchte ich *theoretisch* mindestens für den Anfang der Tätigkeit der Wohnungsinspektion die *Zuziehung* des *ehrenamtlichen* Elements für *richtiger halten*. Je ungewohnter der öffentlichen Meinung der Eingriff in die Privat- und Eigentums-Rechte auf diesem Gebiete ist und je grössere Schäden zu beseitigen sind, um so erwünschter ist für ein ruhiges und wirksames Funktionieren des Apparats die Mithilfe erfahrener, allerdings aber auch gleichmässig dafür interessierter Mitbürger. Ist doch die enge Berührung mit dem lebendigen Leben, wie sie die gemeinsame Arbeit mit den ehrenamtlichen Organen jedem Berufsbeamten bringt,der Jungborn immer neuer Frische und Tätigkeit !

Grenzen zwischen Ehrenamt- und Berufsbeamten. — Viel wichtiger indessen als diese theoretischen Erwägungen ist in der Praxi die *Abgrenzung* der Befugnisse zwischen Ehrenamt- und Berufsbeamten. Wenn hier die richtige Lösung gefunden wird, so schwinden alle theoretischen Vorzüge jener gemischten Organisation und die rein berufsamtliche Organisation bleibt hundertmal vorzuziehen.

Maassgebend für diese Abgrenzung der beiderseitigen Rechte ist die Entscheidung darüber, von wem denn die einzelnen *Besichtigungen* vorgenommen werden und zwar *insbesondere* die *erstmalige* Besichtigung der Häuser.

Ist diese *1. Besichtigung völlig den ehrenamtlichen Organen überlassen* so ist eine *wirksame* Wonungsinspektion *ohne weiteres unmöglich* ! Denn bei der Verschiedenheit der ehrenamtlichen Organe und ihrer teilweise erheblichen Zahl (in Stuttgart über

200, in Hamburg je 83 Wohnungspfleger und Stellvertreter, in Lübeck 28 Wohnungspfleger) ist es ganz unmöglich, eine nach einheitlichen Gesichtspunkten zuverlässig funktionierende Wohnungsinspektion einzurichten und dauernd zu betreiben. Eine grosse Menge von Misständen wird dann gar nicht aufgefunden oder angezeigt werden.

Aus diesen Gründen kann die Wohnungsinspektion in Lübeck, Hamburg, Stuttgart nicht ihre Aufgabe erfüllen, obwohl das reichliche Beamtenpersonal in Hamburg immerhin erhebliches leistet.

Wird die 1. Besichtigung von Beamten abgehalten, so fragt sich, ob dies *Bautechniker* oder *Polizeimannschaften* sind.

Das letztere ist der Fall in Düsseldorf, Köln und Bremen, während Offenbach wenigstens 1 besonders dafür ausgebildeten Polizeibeamten im Hauptamt damit beschäftigt. Als die richtigen vermag ich diese Organisationen der Wohnungsinspektion nicht anzusehen. Denn gerade die 1. Besichtigung kann nur von einem speziell ausgebildeten Bautechniker mit vollem Erfolg erledigt werden.

Dagegen kann nicht bestritten werden, dass die Ausführung einer grossen Zahl einfacher *Nachrevisionen*, für die keinerlei technische Kenntnisse erforderlich sind, (z. B. ob die angeordnete Räumung auch stattgefunden hat oder ob der verlangte Aushang der Polizeiverordnung erfolgt ist) ganz gut, ja sogar mit Ersparnis an Zeit von der *Schutzmannschaft* gelegentlich ihrer sonstigen Thätigkeit, absolviert werden kann. Freilich bleibt da nach den Verhältnissen des einzelnen Orts immer zu erwägen, ob eine solche beschränkte Mitarbeit der Schutzmannschaft bei der Wohnungsinspektion, — inbesondere wegen des öfters vorhandenen Misstrauens der Arbeiterbevölkerung gegen die Polizei, — wünschenswert erscheint.

Die weiter notwendig werdenden Besichtigungen, inbesondere im Fall des Widerspruchs des Eigentümers gegen die ihm gemachten Auflagen, werden alsdann regelmässig durch Techniker unter Zuziehung des Stadtarztes vorgenommen. In Mannheim und Strassburg wird die 2. Besichtigung durch die ehrenamtlichen Organe gemeinsam mit den Technikern abgehalten.

Verfahren-Systematische Besichtigung. — Am wichtigsten aber für die Erfolge der Inspektion ist, ob die ganze Organisation erst in Bewegung gesetzt wird durch *Anzeigen* einzelner ange-

blicher Misstände oder ob *unabhängig* von solchen speziellen Anlässen die Wohnungsinspektion *systematisch* betrieben wird. Solange eine Wohnungsinspektion ihr Vorgehen immer abhängig macht von einem speziellen Antrag auf Untersuchung, solange kann setbst die wohlmeinendste und pekuniär bestgestellte Organisation nichts durchgreifendes leisten. Denn wenn auch im Lauf der Zeit und bei geschickter Bekanntmachung die Zahl der Anzeigen sich mehren wird so werden diese Fälle doch immer nur einen verhältnismässig *kleinen Bruchteil* aller Wohnungen betreffen und der Wohnungsinspektion wird immer der Charakter des Sprunghaften und Ungleichmässigen, daher auch Unbilligen, anhaften. Demgemäss ist der Wert der Wohnungsinspektion in Bremen und Nürnberg mit nur 105.174 Anzeigen nur gering anzuschlagen. In Offenbach und Mainz erfolgen die Besichtigungen auf die (allerdings naturgemäss häufigen) Anzeigen über Neuvermietungen, in Dusseldorf nur gelegentlich sonstiger Amtsthätigkeit der Schutzmannschaft ; in Fürth sind ausser 139 Anzeigen 572 Fälle von Amtswegen anlässlich der dort stattgefundenen allgemeinen Wohnungserhebung verfolgt worden, in Hamburg ist allerdings eine sehr erhebliche Anzahl von Anzeigen (6133 Fälle gegenüber 816 Meldungen der ehrenamtlichen Wohnungspfleger) behandelt worden.

Dagegen ist eine *systematische* Besichtigung aller in Betracht kommender Häuser vorgeschrieben in Darmstadt (schon in der Ausführungsanweisung zum hessischen Gesetz von 1893), Cöln, Lübeck, Mannheim, Stuttgart und Strassburg. Freilich wird diese theoretisch richtige Vorschrift in Lübeck und Stuttgart durch die unzweckmässige Organisation der 1. Besichtigung, wie wir oben sahen, vereitelt.

Systematisch aber ist eine Wohnungsinspektion *nur* dann eigentlich, wenn sie *strassenweise* von *Haus zu Haus* geht und ALLE Wohnungen erfasst. Und in letzterer Hinsicht giebt es wieder die grössten Verschiedenheiten, je nach dem Umfang der gesetzlichen Grundlage der Wohnungsinspektion in der betreffenden Stadt.

So sind z. B. in Strassburg durch Gesetz die *Eigentümer-Wohnungen* von der Besichtigung ausgenommen ; ähnlich bezieht sich die westfälische Verordnung nur auf Häuser mit mindestens 2 Familien-Wohnungen. Dresden beschränkt gar seine Wohnungsordnung auf das Vermieten von *Teilen* von Wohnungen, während das hessische Gesetz und ähnlich die württembergische Ver-

ordnung sich auf die Wohnungen bis zu 3 Räumen (incl. Küche) erstreckt.

Auch der preussische Entwurf bezieht sich nur auf Mietwohnungen und Schlafräume von Dienstboten, etc.

Das Richtige ist die Weglassung jeder Grenze für die Wohnungsinspektion, denn auch der kleine Eigentümer, der in seinem Hause aus Unkenntnis und Nachlässigkeit oder anderer Gründe ungesund wohnt, muss in seinem eigenen und im öffentlichen Interesse zur Abstellung der gesundheitlichen oder sittlichen Misstände gezwungen werden können.

Welcher *Art* sind denn nun aber die *Missstände*, gegen die ein Einschreiten der Wohnungskommission statthaft ist?

Mindestforderungen. — In diesem Punkt differenziert die Gesetzgebung sehr erheblich. Teils begnügt sie sich ganz allgemein mit der Bestimmung, dass als ungesund angesehen werden die Wohnungen, welche « sich in, das Leben oder die Gesundheit ihrer Bewohner zu gefährden geeigneten Verhältnissen befinden . » (franz. Gesetz von 1850) teils stellt sie die Grenzen der Inspektion genau fest, so z. B. in den rheinischen und westfälischen Verordnungen, teils setzt sie nur bestimmte allgemeine Normen fest, die überall als Mindestforderungen festgehalten werden, die jedoch durch weitere ortspolizeiliche Vorschriften verschärft werden können (so Bayern, Hessen und der preussische Entwurf.)

Sieht man von der Letztern Regelung, die ja für grosse Gebiete mit ganz verschiedenen örtlichen Verhältnissen unbedingt richtig ist, ab, so ist für das einheitliche Gebiet einer Grosstadt der Erlass *bestimmter Mindestvorschriften* absolut erforderlich. Nur eine solche, bis ins einzelne ausgearbeitete Norm verbürgt eine konstante und allseitig gerechte Wohnungs-Inspektion. Deshalb hat man auch z. B. in Strassburg das Bedürfnis empfunden, gegenüber dem völlig losen Charakter der gesetzlichen Bestimmung für die Praxis *einheitliche Mindestforderungen* festzulegen. In der Tat haben nur Karlsruhe und Bremen keine solchen Bestimmungen erlassen.

Die meisten der geltenden Bestimmungen gehen aus von der Fürsorge für *Untermieter* (Schlafgänger). Meist wird ein bestimter *Mindestluftraum* für die *Schlafraüme* (10 cbm-5cbm) verlangt, sodann gegen sittliche Gefahren ein *besonderer Zugang* und Verschliessbarkeit des Schlafraums und (teilweise) pro Untermieter eine *eigene Lagerstätte*. Augsburg begnügt sich gemäss

der Verordnung der Regierung für Schwaben damit, dass bei Aufname von Schlafgängern dem *Vermieter* und seinen Angehörigen (bezw. je 2 solchen Angehörigen unter 14 Jahren) je ein Bett zur Verfügung bleibt !

Für weite Gebiete des deutschen Reiches beschränkt sich die Wohnungsinspektion auf diese Regelung des Schlafgängerwesens !

Der nächste Schritt ist sodann die Ausdehnung dieser, wesentlich gegen die *Überfüllung* gerichteter Massnahmen auf die Schlafräume *aller Mieter*. Das ist denn auch, wie Tabelle II zeigt, in einer Reihe von Städten geschehen, mit der Variante, dass als Grenze zwischen Kind und Erwachsenen bald das Alter von 10, bald 14 und 15 Jahre festgesetzt ist. Einzelne Städte setzen neben dem cbm Inhalt des *Schlafraums* auch den der *Wohnräume* fest (meist 20 cbm. bei Zusammenrechnung von Wohn- und Schlaf- mit Nebenräumen.) Andere, z. B. Augsburg, gestatten bei gleichzeitiger Benützung des Schlafraums als Arbeitsraum eine Erhöhung des Mindestmasses auf 15, bezw. für Kinder 7 1/2 cbm. Damit ist ein richtiger Weg betreten. Allein diese *Differenzierung* muss noch weiter geführt werden. Und hier hat, soweit ich sehe, nur Strassburg die Bestimmung, dass der allgemein eingeführte Mindestluftraum von 10 (5) cbm. vergrössert wird :

1. bei gleichzeitiger Benutzung des Schlafraums als Wohnraum von 10 auf 15 cbm.

2. bei Benützung als Arbeitsraum um 5 cbm, für jede gewerblich tätige Person.

3. bei besonders ungesunder Lage (an engen Höfen und Gassen mit gegenüber liegende hohen Gebäuden um weitere 5 cbm. pro Person.

Insbesondere in Städten mit altertümlichen Verhältnissen, wo vielfach in den alten Häusern Höfe kaum vorhanden sind und die Strassen bis zu 1 1/2 m Breite herabgehen, ist eine solche Unterscheidung in den Anforderungen betreffs des Luftraums absolut erforderlich.

Mit diesen Mindestforderungen hängt eng die Forderung bestimmter Mindestgrössen für die *Höhe* der Zimmer und die *Fensterfläche* zusammen. Indessen findet sich meist nur eine Vorschrift bez. der Fenster und zwar wird fast allgemein 1/12 von der Bodenfläche als Flächenmass hierfür verlangt,

Wichtiger ist die Bestimmung, dass alle Wohnräume durch Fenster, die *unmittelbar ins Freie gehen*, entlüftet werden müssen. Wenn diese Forderung verwirklicht wird, so hört die Benutzung

der in altenHäusern noch vielfach vorhandenen Alkoven etc. auf; zum mindesten müsste, wenn man nicht so radikal vorgehen kann, für die Berechnung der Fenstergrösse in solchem Fall die Fläche der hintern dunklen Kammer doppelt gerechnet und eine genügend grosse Offnung nach dem Vorderraum verlangt werden.

Danach sind wohl am wichtigsten die *Abortverhältnisse*. Hier sind die vorhandenen Bestimmungen fast gänzlich ungenügend. Denn was will es heissen wenn meist nur « eine *genügende* Zahl von Aborten » verlangt wird. Als Mindestmaass soltte *einer für 3 Familien* oder *15 Personen* verlangt werden. Die Forderung des preussischen Entwurfs : *1 Abort pro Wohnung*, wird, wie ich fürchte, noch recht lange ein frommer Wunsch bleiben.

Weitere Bestimmungen betreffen die Kellerwohnungen, die Reinhaltung und die Auffrischung des Hausinnern etc.

Man sieht, eine wirklich eingreifende Wohnungsinspektion dehnt den Kreis ihrer Minstforderungen auf *alle* Seiten des Wohnens aus. Um ein Bild davon zu geben, welche Summe von Forderungen sich in Deutschland aus den Erfahrungen der einzelnen Städte als notwendig erwiesen hat, habe ich im Zwang Anhang die nur am besten scheinenden Bestimmungen zusammengestellt.

Auf welche Weise wird die Durchführung dieser Bestimmungen im Notfall erzwungen ? Meist durch einfachen Strafbefehl der Gerichte auf die Anzeige der Wohnungspolizei über die Erfolglosigkeit der ergangenen Aufforderung. Nur für Elsass-Lothringen ist ein sehr langsames Verfahren bei dem Gemeinderat und den Verwaltungsgerichten vor der Anzeige an den Strafrichter zu verfolgen. Interessant ist bei den Strafvorschriften inbesondere noch die Frage, ob und wann auch gegen den *Mieter* selbst, (also gegen den eigentlichen Schützling dieser Gesetzgebung) strafrechtlich vorgegangen werden kann. Eine solche Handhabe ist fast in allen Städten gegeben und zwar mit Recht : ist es doch unleugbar, dass häufig die Mieter ganz allein an dem ungesunden Zustand der Wohnung die Schuld tragen. Im übrigen kann konstatiert werden, dass in sämmtlichen Städten die eine Wohnungspolizei betreiben, nur in ganz wenige Fälle die Anrufung des Gerichts erforderlich gewesen ist.

Am interessantesten ist schliesslich die Frage : was ist denn nun das Resultat aller dieser vielfältigen Bemühungen der Wohnungsinspektion ? welche sind ihre positiven *Erfolge ?*

In der Tabelle III ist versucht, ein paar entsprechende Ziffern zusammenzustellen. Leider hat es sich als unmöglich erwiesen, eine wirklich im Einzelnen vergleichbare Statistik aufzustellen. Einige Städte zählen z. B. nur die besichtigten *Wohnungen*, andere die *Häuser*. Auch auf die Verschiedenheit der Perioden, auf die sich die Angaben beziehen, sei ausdrücklick hingewiesen. Hier scheint es mir eine dankenswerte Aufgabe der deutschen Städtestatistiker, einheitliche Normen festzulegen.

In die Augen fällt die erhebliche Anzahl der beseitigten Misstände in Mannheim, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Strassburg. Die 3 hessischen Städte weisen entsprechend der nummehr 10 jährigen Existenz der Wohnungsinspektion ebenfalls eine sehr erhebliche Zahl von durchgeführten Verbesserungen auf, und zwar ist hier die in den letzten Jahren konstante Abnahme der Beanstandungen nach den Berichten ein erfreuliches Zeichen der Besserung der Verhältnisse.

Indessen diese Zahlen beweisen natürlich in ihrer absoluten Form auch nur recht wenig. Will man zu einem *Gesamturteil* über den heutigen Stand der Wohnungs-Inspektion in Deutschland kommen, so muss man sich noch einmal all die Verschiedenheiten der Organisation und des Verfahrens, sowie die hieran von uns angeknüpften Schlussforderungen über die theoretisch beste Form der Wohnungsinspektion ins Gedächtnis zurückrufen.

Im Ganzen kann man das Bild, das sich dann bietet, *kaum sehr erfreulich* nennen.

In die Augen fallend ist zunächst das *völlige Fehlen* jeder Wohnungsinspektion in fast allen grössern preussischen Städten. Berlin, Charlottenburg, Königsberg, Frankfurt a/M., Hannover, besitzen sämtlich noch keine Wohnungs-Inspektion. Diese Beobachtung allein zeigt die dringende Notwendigkeit eines preussischen Wohnungsgezetzes mit obligatorischer Wohnungsinspektion.

Aber auch manche Gross-Städte anderer Bundesstaaten haben so gut wie gar keine Wohnungsinspektion und dies, obwohl teilweise eine völlig genügende gesetzliche Grundlage vorhanden ist, und Nachbarstädte unter derselben Gesetzgebung eine ganz gute Wohnungsinspektion eingerichtet haben. Hierunter gehört Bremen, Hagen, Kalsruhe, Dresden. Auch Lübeck muss trotz seines besondern Wohnungsgesetzes infolge der mangelhaften Organisation entsprechend der minimalen Zahl der erreichten Erfolge unter diese Kategorie gerechnet werden. Die bayrischen

Städte Augsburg und Nürnberg, die beide allgemeine Wohnungsenquêten mit grossen Kosten unternommen haben, stehen auch erst in den Anfängen bezüglich der Wohnungsinspektion trotz der an sich vorzüglichen bayrischen Verordnung (von München war sogar gar keine Auskunft zu erlangen). Fürth dagegensteht mit einer vorzüglichen Organisation und recht erfreulichen Erfolgen trotz der Kürze seiner. Tätigkeit auf diesem Gebiet recht weit voran.

Von Stuttgart, dessen Organisation ebenfalls zu beanstanden ist, waren Daten über die Erfolge der Wohnungsinspektion nicht zu erlangen.

Hamburg, Düsseldorf und Cöln haben trotz mancher erheblicher Mängel in der Organisation doch recht erhebliche Erfolge aufzuweisen ; eine entschiedene Besserung weisen inbesondere in Folge des längeren Bestehens der Wohnungsinspektion, die hessischen Städte auf. Am besten scheint, soweit das ein Aussenstehender ohne intimen Einblick in sämtliche Organisationen beurteilen kann, die Wohnungsinspektion zu funktionieren in *Mannheim* und in *Strassburg*. Hier entsprechen sowohl Umfang und Art der Organisation wie des Verfahrens am besten den theoretischen Forderungen und sind auch die zahlenmässig nachweisbaren Erfolge wohl die relativ grössten. Von Essen, das sich ebenfalls seit Jahren einer guten Organisation erfreut, waren leider keine nähere Angaben zu erhalten.

Indessen so interessant es ist, einmal zu versuchen, ein Gesamtbild für Deutschlands Wohnungsinspektion zusammenzustellen, so viel wichtiger ist doch, inbesondere für das Publikum des *internationalen* Kongresses die Beantwortung der Frage, welche praktischen Lehren denn das Studium der Entwicklung der Wohnungsinspektion in Deutschland für die Einrichtung der Wohnungspolizei im *Allgemeinen* gestattet.

Wir haben versucht, bei Besprechung der Einzelheiten der Organisation und des Verfahrens schon immer diese Konsequenzen zu ziehen. Wir brauchen daher hier nur noch die einzelnen Erfahrungen zusammenzufügen und erhalten dann die folgenden

Leitsätze
für die Einrichtung einer wirksamen Wohnungsinspektion in den Grosstädten :

ORGANISATION. — 1. Als rechtliche Grundlage ist ein Gesetz erforderlich, dass die Wohnungsinspektion zu einer *obligato-*

rischen, ständigen Gemeindeeinrichtung macht mit staatlichem Aufsichtsrecht.

2. Für das in Grosstädten zu errichtende *Wohnungsamt* ist mindestens ein *Berufsbeamter*, und zwar ein *Bautechniker* als Wohnungsinspektor anzustellen.

3. Daneben können Bürger im Ehrenamt in der Wohnungsinspektion mitwirken.

4. Das *Wohnungsamt* wird am zweckmässigsten mit der *Baupolizei* in Verbindung gebracht.

VERFAHREN. — 5. *Sämtliche* Haüser der Stadt sind *systematisch strassenweise* von Haus zu Haus zu besichtigen; eine Wohnungsinspektion, die nur auf Anzeigen in Wirkung tritt, genügt nicht.

6. Die *erstmalige* Besichtigung eines Hauses soll grundsätzlich *entweder* von dem Wohnungsinspektor allein *oder* gemeinsam mit ehrenamtlichen Wohnungspflegern, *nie aber allein* durch *letztere*, oder durch untere Polizeiorgane, vorgenommen werden.

7. Die *Nachkontrolle* einfacher Fälle kann der Schutzmannschaft übertragen werden.

8. Für das Vorgehen der Wohnungsinspektion müssen *einheitliche Mindesforderungen* aufgestellt werden unter Abstufung je nach den lokalen Verhältnissen.

9. Zur Erziehung der *Mieter* zur bessern Wohnungspflege ist neben der regelmässigen Verantwortlichkeit des Eigentümers die Möglichkeit eines polizeilichen Vorgehens gegen die Mieter im Fall ihres Verschuldens vorzusehen.

Für die *Mindestforderungen* selbst erlaube ich mir folgende Fassung vorzuschlagen : Der Einwand dass es unmöglich sein soll, für sämtliche Grosstädte einheitliche Normen aufzustellen, scheint mir schon durch die Erfahrung widerlegt, die ja überall ein offensichtliches Streben nach gleichen Grundsätzen aufweist.

Möge, das ist der warme Wunsch des Verfassers, die vorstehende Darstellung der bisherigen deutschen Erfahrungen den Anstoss mitgeben zur Schaffung wirklich lebensfähiger und wirksamer Organisationen der Wohnungspolizei in möglichst vielen Städten und Ländern. Dann wird auch sicherlich der Erfolg für die Förderung der Wohnungspolitik im Allgemeinen nicht ausbleiben.

Mindest — Anforderungen für Wohn — und Schlafräume.

1.

Räume in *Kellern* (das heisst deren Fussböden unter der Hof-oder Strassenoberfläche liegen) dürfen *nicht* zum Wohnen und Schlafen benutzt werden.

Ist dies in alten Häusern nicht durchführbar, so treten folgende Bestimmungen an ihre Stelle :

1. *a*) Bei *Kellerwohnungen*, d. h. bei Wohnungen, deren Fuszboden unter dem Erdboden liegt, ist die Aussenmauer durch eine offene, mindestens 20 cm breite Luftschicht vom Erdreich zu trennen. Die Wandungen des Zwischenraumes sind undurchlässig herzustellen ; das sich im Zwischenraum ansammelnde Regenwasser ist unterirdisch abzuleiten. Ist die Anlage einer solchen äusseren Luftschicht nicht möglich, so muss der Gipsputz von der Innenseite losgeschlagen, die Wand mit Teer gestrichen, neu verpusst und mit Asphaltpapier bekleidet werden.

b) Ferner ist der Fussboden bei Kellerwohnungen sowie bei nicht unterkellerten Erdgeschoss-Wohnungen hohl zu legen, die entstehende Luftschicht ist durch Kanäle mit der Aussenluft in Verbindung zu bringen.

Ist 1. *b*) aus technischen Gründen nicht möglich, so muss der Fussboden durch eine 30 cm hohe Löschschicht vom Erdboden getrennt, die Ripphölzer und die Fussbodenbretter auf der untern Seite mit Teer gestrichen werden.

2.

In allen Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen muss für 25 cbm. Luftraum mindestens 1 qm. bewegliche, *unmittelbar* ins Freie gehende *Fensterfläche* vorhanden sein.

Ist diese Bestimmung in alten Häusern infolge Vorhandenseins von vielen dunklen Nebenräumen nicht durchführbar, so tritt eventuell hinzu :

Ein dunkler Hinterraum ist nach dem vorderen hellen Raum zu entlüften. Bei Berechnung der Fensterfläche des vorderen Raums ist der Luftraum des hinteren doppelt anzurechnen.

Der hintere Raum soll nach dem vorderen eine nicht schliessbare Offnung von 2 qm pro 25 cbm Innenraum haben.

Die Mitte des hinteren Raumes darf nicht mehr als 7 m. von dem nächsten in das Freie gehende Fenster entfernt sein.

Räume, deren Fenster nach einem unter 1,5 m. breiten Hof gehen, zählen als dunkle Räume im Sinne des Abs. 2.

3 & 4

a) Die ausschliesslich zu Schlafzwecken dienenden Räume müssen für jede erwachsene Person mindestens 10 cbm und für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5 cbm *Luftraum* enthalten.

b) Dienen Räume zu gleicher Zeit zu Wohn- und Schlafzwecken, so erhöht sich der Luftraum auf mindestens 15 bezw. 10 cbm.

c) Bei Räumen, welche gleichzeitig zu Wohn- und Schlafzwecken, sowie zu gewerblicher Benutzung dienen, wird der Mindestluftraum um 5 cbm für jede gewerblich tätige Person erhöht.

d) In Wohnungen an unter 6 m. breiten Gassen, Höfen und Schlupfen, mit gegenüber liegendem über 5 m. hohem Gebäudeteil, erhöht sich der vorstehende unter *a*, *b*, und *c* geforderte Mindestluftraum um je 5 cbm. pro Person.

5.

Hausflure, Vorplätze, Keller, offene Speicherräume, überhaupt Räume, welche sich ihrer Bestimmung und Anlage nach nicht zum dauernden Aufenthalte von Menschen eignen, dürfen *nicht zu Schlafzwecken* benutzt werden.

6.

Die lichte Höhe der Räume zum dauernden Aufenthalte von Menschen muss in Dachwohnungen mindestens 2 m. in den anderen Geschossen mindestens 2,20 m. betragen.

7.

Die *Umfaffungs Trennungswände* nur Dachschrägen aller Wohn- und Schlafzimmer, insbesondere von Küchen müssen in der Regel zum mindesten aus ausgemauerten Riegelwänden mit beiderseitigem Gipsputz bestehen. Vorhandene Bretterverschläge können ausnahmsweise belassen werden, wenn sie einen beiderseitigen mindestens 1,5 cm starken Gipsputz erhalten, oder wenn sie dicht und mit beiderseitigen Fugleisten versehen sind.

8.

Die Unterseiten der Küchendecken sind zu gipsen (zu verputzen).

Jeder gesondert vermietete Raum soll einen eigenen Zugang vom Treppenhaus oder einen Gang haben. Der Zugang durch Teile einer anderen Wohnung ist unzulässig.

9.

Wände und Decken dürfen nicht baulich verwahrlost und feucht sein, sie sind beständig in *reinem Zustande* zu erhalten und so oft es die Notwendigkeit erfordert, zu tünchen. Ein mehrfaches Aufeinanderkleben von Tapeten ist unstatthaft. Vor Neutapezieren ist die alte Tapete soweit erforderlich abzukratzen und sind die Wände nötigenfalls zu desinfizieren.

10.

Das ganze *Haus-Innere*, Flure, Treppenhäuser, Höfe, Hofwände, Aborte sind beständig in *sauberem Zustande* zu erhalten und wo notwendig zu tünchen; die betreffenden Räume sind ausreichend zu lüften.

11.

Das *Aufbewahren* übelriechender Knochen, Lumpen oder sonstiger faulender Gegenstände, sowie gefülter Mülleimer, oder die Vornahme übelriechender gewerblicher Verrichtungen innerhalb der Wohnungen oder in unmittelbarer Nähe derselben ist nicht gestattet.

Falls durch das Halten von Tieren Luftverderbnis oder Belästigung der Nachbarschaft herbeigeführt wird, sind die Tiere zu entfernen.

12.

Wohn- oder Schlafräume dürfen *über und neben Stallungen* nur dann geduldet werden, wenn sie durch geeignete Massnahmen (gewölbte Decken pp.) gegen das Eindringen der Stallausdünstungen gesichert sind.

Die Stallungen selbst sind durch ausreichende Ventilationsschächte zu entlüften.

Zur Aufnahme von *Stallmist* sind gemauerte, undurchlässige *Gruben* mit dichter Eisenblechabdeckung herzustellen und nötigenfalls durch ein besonderes Dunstrohr aus feuersicherem Baustoff zu entlüften.

Schweine-, *Hühner-*, *Kaninchenställe* u. s. w. sind nur dann zulässig, wenn grösste Reinlichkeit beobachtet wird, und durch die Anlagen die Nachbarschaft nicht belästigt wird.

13.

Sämtliche *Feuerungsanlagen* sind in gutem, gebrauchsfähigem Zustande zu erhalten. Insbesondere sind offene Schornsteine mittelst einer starken Klappe aus Eisenblech feuersicher abzuschliessen. Die veralteten gemauerten, nur zur offenen Holzkohlenfeuerung eingerichteten Herde sind zu beseitigen.

14.

Sämtliche *Bedürfnisanstalten* sind an die Schowemmkanalisation anzuschliessen.

Ist eine solche nicht vorhanden, so müssen bei dem *Grubensystem* die *Bedürfnis-Anstalten* folgenden Anforderungen entsprechen :

a) Die Abtrittsräume müssen unmittelbar ins Freie gehende *Fenster* von mindestens 0,25 qm Fläche besitzen und dürfen nicht unter Treppen liegen. Auch dürfen die Aborte nicht unmittelbar von Küchen, Schlaf- oder Wohnräumen aus zugänglich sein.

b) Die Grube muss undurchlässig hergestellt, gewölbt, und durch ein senkrecht über Dach geführtes *Dunstrohr* aus feuersicherem Baustoff von dem Durchmesser des Abfallrohres entlüftet werden.

c) Die Sitzöffnungen müssen mittelst gut schliessendem Deckel abgeschlossen sein. Die Sitze müssen aus Porzellan oder Tonkacheln bestehen.

d) *Pissoire* mit offenem Ablauf sind unzulässig, hier sind Wasserverschlüsse anzubringen.

e) Sogennante *russische Aborte*, d. h. ohne Sitz, müssen mit einem den Bestimmungen unter *c* entsprechenden Sitz versehen werden.

f) Offene *Ausgussbecken* sowie Entleerungsöffnungen für Nachtgeschirre sind zu entfernen.

Ausnahmen von *a*— *f* sind zulässig, jedoch nur, wenn sich die Abtrittanlagen mehr als 7 m von Wohnräumen entfernt befinden und zu Belästigungen oder Unzuträglichkeiten keine Veranlassung geben.

15.

Im übrigen muss mindestens für *jedes Haus* und in *jedem Haus* für je *15 Personen* ein Abort vorhanden sein.

16.

Alle Regen- und Haushaltungswasser sind entweder in die Kanalisation einzuleiten, oder in gut gepflasterten oder zementierten Rinnen mit ausreichendem Gefälle (eventuell unterirdisch) nach *Senkgruben*, welche mindestens 5 m von Brunnen und 3 m von der Nachbargrenze entfernt sein müssen, zu leiten.

Derartige Senkgruben müssen bis auf den Kies oder das Grundwasser gehen und sind mit starken Flöklingen sicher und

dicht abzudecken. Die Wandungen sind aus Backsteinmauerwerk herzustellen. Versenkte Fässer in gutem Zustande sind für kleinere Entwässerungsanlagen zulässig.

Da eine öftere Reinigung der Senkgruben in der Regel nicht stattfindet, sind zur Verhinderung des Versandens und Verschlammens der Senkgruben für Leitungen aus Waschküchen, Kellern, Ställen und Höfen Sandfänge, für Küchen Fettfänge mit herausnehmbaren Eimern anzubringen.

Zur Aufnahme von Küchenabfällen sind, wenn die Müllabfuhr nicht sonst geregelt ist, für grössere Mietshäuser gemauerte, undurchlässige Gruben mit dichter Holzabdeckung anzulegen. Im übrigen ist für regelmässige Abfuhr zu sorgen.

17.

Ueber gewerbliche Anlagen z. B. Gänsestopfereien, Sauerkrautfabriken und überhaupt *Betriebe*, durch welche Belästigungen herbeigeführt werden, ist stets zu berichten, damit erforderlichenfalls die zuständigen Behörden, etc. darauf aufmerksam gemacht werden können.

18.

Die Aufname dritter nicht zur Familie gehöriger Personen als (Unter) Zimmermieter, darf nur erfolgen, wenn ausser den allgemeinen noch nachstehenden Bedingungen genügt wird :

a) Die Schlafräume der Zimmermieter müssen von denen des Vermieters und seiner Familienangehörigen getrennt sein.

b) Ein Vermieter darf nicht an ledige Schlafgänger verschiedenen Geschlechts vermieten.

c) Jeder Schlafgänger und im Hause schlafende Dienstbote, Lehrling, Arbeiter etc. hat eine *eigene Lagerstätte* zu erhalten. Die Räume sind täglich mindestens 3 Stunden zu lüften.

d) Der Vermieter hat für genügende Reinigung zu sorgen.

e) Jeder solche Raum darf seinen Zugang nicht durch einen fremden zum Schlafen benutzten Raum haben.

f) Die Türen sind von innen verschliessbar einzurichten.

Lfd. Nr.	STADT	Rechtliche Grundlage	Ist selbständiges Wohnungsamt vorhanden? Kosten?	Ist dies mit der Polizei verbunden	Oder mit der Baupolizei	Nur ehrenamtliche Organe	Nur Berufsbeamte	Beide zusammen
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Augsburg	Verordnung 1901	ja, seit 1. VII. 904.	—	ja	—	—	ja
2	Bremen	Bauordnung	—	ja	—	—	ja	—
3	Cöln	Polizeiverordnung 1899	nein ca. 7000 M.	ja	—	—	ja	—
4	Darmstadt	Hessische Gesetze 1893, 1902	—	—	ja	—	ja	—
5	Dresden	Sächsisches Baugesetz 1900 Wohnungsordnung	soll 1. X. 1905 errichtet werden	—	—	—	ja	—
6	Düsseldorf	Polizeiverordnung 1898	—	ja	—	—	ja	—
7	Fürth	(Wie 1)	ja 3000 M.	—	—	—	—	ja
8	Hagen	Polizeiverordnung 1897	—	—	ja	—	ja	—
9	Hamburg	Gesetz 1898	ja 38000 M.	—	teilweise	—	—	ja
10	Karlsruhe	Badisches Polizei Straf-Gesetz	—	—	gelegentlich	—	ja	—
11	Lübeck	Gesetz 1902	ja 600 M.	—	—	—	—	ja
12	Mainz	(Wie 4)	soll errichtet werden 4000 M.	ja bisher	—	—	—	ja
13	Mannheim	(Wie 10)	Bezirksamt ?	—	—	—	—	ja
14	Nürnberg	(Wie 1)	—	—	im Nebenamt	—	—	ja
15	Offenbach a/M	(Wie 4)	2800 M.	ja	—	—	—	ja Kreis-Gesundheitsrat
16	Strassburg	Gesetz 1850	ja 6200 M.	—	—	—	—	ja
17	Stuttgart	Gesetz 1898 Verordnung 1901	ja ?	—	—	—	—	ja
18	Preussischer Entwurf	1904	ja — für Gemeinden über 10000 Einwohner	—	—	Freigestellt; nur für Gemeinden über 10000 E. Berufsbeamte erforderlich		

TABELLE I

Elemente tätig	Die Besichtigungen erfolgten durch				Auf Grund		Sind auch Mieter strafbar	Richtet sich die Wohnungs-Polizei nur gegen Kleinwohnungen oder Schlafstellen ?
Zahl der Beamten 10	Ehrenamt 11	Polizei-Sergeanten 12	Techniker 13	Arzt 14	Von Anzeigen 15	Systematisch 16	17	18
1	—	—	ja	—	—	beabsichtigt	ja	Allgemein
—	—	ja	in 2. Linie	—	ja	geplant	?	»
mit Baupolizei	—	erste	zweite	—	—	ja	ja	
1	—	—	erste	zweite	—	ja	ja	Nur gegen Mieterwohnungen bis zu 3 Raumen u. Schlafstellen
2	—	—	ja	—	ja	—	nein	Nur gegen Vermietung v. Teilen einer W. hnung, insb. Schlafstellen
1 Techniker dazu Schutzm	—	erste	zweite	—	ja	—	nein	
1	—	—	ja, dann Wohnungskommission	—	bisher ja	ja	ja	Allgemein
—	—	—	ja	—	ja	—	ja	Nur gegen Häuser mit mindestens 2 Wohnungen
14	ja	—	zweite	—	ja	—	ja	
—	—	—	gelegentlich	—	ja	—	—	
—	ja	—	—	—	ja	—	ja	
3 beabsichtigt	—	—	ja	—	ja	beabsichtigt	ja	(Wie 4)
3 2 Städtische dazu Schutzmannschaft	zweite	ja	—	—	—	ja	?	Allgemein
—	—	—	ja, im Neben amt	—	ja	—	ja	»
1	—	ja	—	—	ja	—	ja	(Wie 4)
3	zweite	—	erste	bei besonderm Anlass	—	ja	nein	Allgemein mit Ausnahme der Eigentümerwohnungen
	ja erste	—	zweite	—	—	ja	nein	Wie fur Hessen (4
—	nichts bestimmt				nichts bestimmt		ja	Nur gegen Mietwohnungen u. Schlafstellen

Lfd. Nr	STADT	Kellerwohnungen		Fenster		Ist Höhe der Räume vorgeschrieben?	Luftraum für Schlafräume			Zusätze
		Allgemein verboten?	Massregeln dagegen getroffen?	Genaue Grösse vorgeschrieben?	Mussen sie direkt ins Freie gehen?		Erwachsene	Kinder	Wenn zugleich Wohnraum	Bei engen Höfen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
							nur für Untermieter			
1	Augsburg	—	—	—	—	—	10 cbm.	5	ja, bis 15(7 1/2) cbm.	—
2	Bremen	—	ja	—	ja	ja für Neubauten	10	5	—	—
3	Cöln	—	—	ja 1/12 der Fläche	ja	—	10	5	—	—
4	Darmstadt	—	—	—	—	—	10	5	—	—
5	Dresden	—	—	—	—	—	10	5	—	—
							nur für Schlafleute und Untermieter			
6	Düsseldorf	—	—	1/12 Boden	ja	—	10	5	—	—
7	Fürth	ja	—	ja	ja	—	10	5	—	—
8	Hagen	—	ja	—	ja	—	10	5	—	—
9	Hamburg	—	—	—	—	—	10	5	—	—
							nur fr Untermietung			
10	Karlsruhe	—	—	—	—	—	—	—	—	—
11	Lübeck	—	—	—	—	—	10	5	ja	—
12	Mainz	wie ziffer 4				—	—	—	—	—
13	Mannheim	—	ja	1/10 des Bodens	—	—	10	10	20 cbm.	—
14	Nürnberg	ja	—	1/12 des Bodens	ja mit Ausnahmen	—	10	5	—	—
15	Offenbach a/M	wie ziffer 4		—	—	—	—	—	—	—
16	Strassburg	—	ja	pro 25 cbm 1. qm.	—	2,2 m.	10	5	ja 5 cbm.	ja 5 cbm.
17	Stuttgart	ja	ja	—	ja für Küchen Ausnahmen	—	10	5	—	—
18	Preussischer Entwurf	—	—	—	—	—	10 4. qm.	5 2. qm. (14 Jahre)	—	—

TABELLE II

Wände, Hecken		Aborte		Reinigung des Hauses	Massregeln gegen Feuchtigkeit	Schlafgänger				Stallungen bei Wohnungen geregelt
Verputz	Gypsen von Küchendecken verlangt	Nähere Bestimmungen	Benützungszahl			Sind Bestimmungen hierüber erlassen?	Trennung der Geschlechter	Eigenes Bett	Zugang nicht durch andere Räume	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
ja	—	—	—	—	—	—	Dem Vermieter muss eigenes Bett bleiben		ja	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ja	—	—	1 pro Haus	—	—	—	ja	—	—	—
—	—	—	—	—	—	ja	—	—	—	—
—	—	—	1 pro 3 Familien oder 10 Einzelnen	—	—	ja	—	—	—	—
ja	—	ja	1 pro Haus	—	—	—	ja	—	—	—
ja	—	ja aber nicht genügend	1 pro Wohnung mit Ausnahmen	ja	—	ja	ja	ja	ja	—
ja	—	—	1 pro Haus	—	—	—	ja	—	—	—
—	—	genügende Aborte mit Dunstabzug		—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	wie 9		ja	ja	ja	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	Mindestens in jedem 2 Stockwerk		—	—	ja	ja	ja	ja	—
ja	—	1 pro Wohnung mit Ausnahmen		—	—	ja	ja	—	ja	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ja	ja	ja	1 pro 15 Personen	ja	ja	—	—	—	—	ja
ja	—	genügende Aborte verschliessbar		ja	ja	ja	ja	ja	ja	—
—	—	—	1 pro Wohnung	ja	ja	ja	ja	ja	ja	—

ERFOLGE
der Wohnungsinspektion im Jahre 1904

STADT	Wieviel Häuser wurden besichtigt	Davon nicht beanstandet	Alle Missstände beseitigt	Noch in Arbeit	Wieviel Missstände	Einzelne erledigt
Cöln (1900-1904)	70.541 Wohnungen	Beanstandet 3.966	in 1.154 Wohnungen			
Augsburg	in 114 Fällen Missstände erledigt. (Allg. Wahnungsenquête)					
Bremen	105	44	51	20	97	
Darmstadt (von 1893-1901)	Beanstandet 2.462 Wohnungen u 136 Schlafstellen ständige Abnahme der Beanstandungen					
Düsseldorf	15.780 Wohnungen	1.028	1.004	24	?	
Fürth	1901-1905 alle Anwesen in allgemeiner Erhebung besichtigt. — 678 einzelen Missstände erledigt					
Hagen	Hat geräumt : 1898 : 2 Wohnungen; 1903 : 2 Häuser; 1904 : 3 Häuser uud 1 Wohnung					
Hamburg	878 zum ersten Male 523 wiederholt		1.045	641	2.513 seit 15-4-1890	Zusamnen 10.115
Lübeck	73 Anzeigen	12	51	10		
Mainz	128	Beanstandungen 64	Im ganzen beanstandet seit 1894 : 2 907 Mietwohnungen, 207 Schlafstellen			
Mannheim (seit 1899)	6.384	Einzelbeanstandungen 3.550	Ausserdem 827 Schlafstellen verboten			
Nürnberg 1904	1904 : 174 Missstände behandelt !					
Offenbach 1903	800 Anzeigen ; Beanstandet : 94 Wohnungen, 510 Schlafstellen, 104 » räume					
Strassburg	2.924 Häuser	Nicht beanstandet 54[illegible] Häuser	1.520 Häuser		Beseitigt : 7.422 einzelne Missstände	
Stuttgart	1.348 Vorderhäuser revidiert, 139 Hinter » »		196 Missstände beseitigt			

TABELLE III

IIIe QUESTION

Police des logements et inspection sanitaire des habitations. — Efforts de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements.

Rapport présenté par M. le docteur Bonmariage, de Bruxelles.

I

POLICE DES LOGEMENTS ET INSPECTION SANITAIRE DES HABITATIONS.

Les droits conférés aux autorités publiques belges pour faire régner la salubrité dans les logements sont soumis à deux principes inscrits dans la Constitution. Le premier est relatif à l'*inviolabilité* du domicile, le second au *respect de la propriété*.

Article 10 de la Constitution belge :

Le domicile est inviolable ; aucune visite domiciliaire ne peut avoir lieu que dans les cas prévus par la loi et dans les formes qu'elle prescrit.

Article 11 de la Constitution belge :

Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établie par la loi et moyennant une juste et préalable indemnité.

Parmi les exceptions à ces deux principes, prévues par la Constitution, nous n'avons à retenir que les mesures à prendre au point de vue de l'hygiène et ces exceptions n'existent que lorsqu'un intérêt général se trouve en conflit avec l'intérêt particulier d'un citoyen.

Ce second droit doit toujours céder devant le premier.

D'autre part, un principe de droit domine toute la législation sanitaire. L'hygiène publique étant une matière d'ordre public, il faut tenir pour nulles et sans valeur toutes les conventions particulières qui lui sont contraires. (Art. 6 du Code civil).

Antérieurement à la Constitution existait une législation qui reste toujours en vigueur dans notre pays.

D'après l'article 50 du décret du 14 décembre 1789, relatif à la constitution des municipalités, les fonctions propres au pouvoir municipal sous la surveillance et l'inspection des assemblées administratives sont ...*de faire jouir les habitants d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquilité dans les rues, lieux et édifices publics.*

A qui appartient ce pouvoir ?

La loi des 16/24 août 1790 sur l'organisation judiciaire répond à la question en son article 3 :

Article 3.— Les objets confiés à la vigilance et à l'autorité des corps municipaux sont :

1° . . . .

2° . . . .

3° . . . .

4° La salubrité des comestibles exposés en vente publique.

5° Le soin de prévenir, par des précautions convenables, les épidémies et celui de les faire cesser par la distribution des secours nécessaires.

Et le décret des 19/22 juillet 1791 concernant les mesures d'exécution de la loi des 16/24 août 1790 permet aux corps municipaux, sous certaines réserves d'approbation de l'autorité départementale ou centrale, d'édicter des règlements.

Comme nous le savons, les corps municipaux dont il s'agit équivalent à nos conseils communaux.

Postérieurement à la Constitution belge le droit de réglementation en matière d'hygiène appartient :

1° A la *législature*, représentée par la Chambre des Représentants, le Sénat et le Roi.

Ces trois branches du pouvoir législatif peuvent faire des lois en matière d'hygiène comme en toute autre.

2° *Au Roi*, agissant tant comme pouvoir exécutif que comme pouvoir administratif.

3° *Au ministre compétent* qui, lui aussi, agit comme pouvoir administratif.

Le ministre compétent est actuellement celui de l'agriculture. En effet, l'arrêté royal du 31 décembre 1889 place sous son autorité l'administration du service de santé, de l'hygiène et de la voirie communale. (*Moniteur* du 23 janvier 1890).

Les décisions de l'autorité supérieure sont exécutées par le bourgmestre représentant auprès de la commune le pouvoir exécutif.

4° *A l'autorité provinciale* en vertu de l'article 85 de la loi provinciale du 30 avril 1836 ainsi conçu :

Le Conseil provincial peut faire des règlements provinciaux d'administration intérieure et des ordonnances de police.

Ces réglements et ordonnances ne peuvent porter sur les objets déjà régis par des lois ou par des réglements d'administration générale.

Le Conseil peut établir, pour leur exécution, des peines qui n'excèdent pas huit jours d'emprisonnement et 200 frs d'amende.

5° *A l'autorité communale*, en vertu des articles 75 et 76 de la loi communale.

Article 75. — Le Conseil régle tout ce qui est d'intérêt communal. Il délibère sur tout autre objet qui lui est soumis par l'autorité supérieure.

Article 76. — Sont soumises à l'avis de la Députation permanente du Conseil provincial et à l'approbation du Roi, les délibérations du Conseil sur les objets suivants . . . .

. . . .

La fixation de la grande voirie et les plans généraux d'alignement des villes et des parties agglomérées des communes rurales ; l'ouverture des rues nouvelles et l'élargissement des anciennes ainsi que leur suppression.

Cependant, il se peut qu'il y ait à prendre des *mesures urgentes qui ne sont pas réglementées.*

S'il s'agit d'une question d'intérêt général, la mesure sera prise, soit par le Roi (arrêté royal), soit par le ministre compétent (arrêté ministériel) en vertu de leurs pouvoirs respectifs.

Si la question intéresse la *province*, le Conseil provincial ne siégeant pas en permanence est représenté, hors session, par la Députation permanente. Le droit de réglementation est confié en matière d'hygiène à la Députation permanente en vertu de l'article 107 de la loi provinciale ainsi conçu :

Lorsque le Conseil ne sera pas assemblé, la Députation pourra prononcer sur les affaires qui sont spécialement réservées au Conseil, dans tous les cas où elles ne sont point susceptibles de remise et à charge de lui en donner connaissance à la première réunion . . . .

Le Conseil pourra rapporter ou modifier les décisions de la Députation autorisées par le présent article sans préjudice néanmoins de l'exécution qui leur aurait été donnée.

Il en est de même, en cas *d'urgence*, au point de vue d'une mesure concernant une *commune*.

La réglementation est alors confiée au bourgmestre en vertu de l'article 94 de la loi communale qui dit que :

En cas d'émeutes, d'attroupements hostiles, d'atteintes graves portées à la paix publique ou d'autres *événements imprévus, lorsque le moindre retard pourrait occasionner des dangers ou des dommages pour les habitants, le bourgmestre pourra faire des règlements ou ordonnances de police*, à charge d'en donner, sur-le-champ, communication au Conseil et d'en envoyer immédiatement copie au gouverneur en y joignant les motifs pour lesquels il a cru devoir se dispenser de recourir au Conseil.

L'exécution de ces règlements et ordonnances pourra être suspendue par le gouverneur.

Ces règlements et ordonnances cesseront immédiatement d'avoir effet s'ils ne sont confirmés par le Conseil à la plus prochaine réunion.

Donc, dans les deux derniers cas, il faut qu'il y ait *urgence* et l'arrêté de la Députation permanente ou celui du bourgmestre doit être soumis à la première séance du Conseil provincial ou du Conseil communal à l'approbation de ces autorités.

En Belgique, toutes les autorités sont donc puissamment armées par la loi pour prendre les mesures nécessaires en vue d'assurer la salubrité publique. La police des logements et l'inspection sanitaire des habitations rentrant dans la catégorie des objets confiés par la loi des 16/24 août 1790, à l'autorité des Conseils communaux, ceux-ci ont pour devoir de prévenir dans la mesure du possible l'apparition des maladies contagieuses sur le territoire qu'ils administrent, d'assainir la voie publique et les habitations, de supprimer les foyers d'infection, d'assurer aux eaux ménagères un écoulement régulier et facile, de procurer aux habitants de l'eau salubre en quantité suffisante. En d'autres termes ils doivent veiller à ce que le milieu de l'habitation de leurs administrés soit établi selon les règles conformes aux lois de l'hygiène et ils doivent en outre leur fournir les moyens d'en assurer l'entretien.

C'est au nom de ce principe que les autorités locales en vertu des dispositions de la loi communale, décrètent des ordonnances de police et que les bourgmestres peuvent prendre des arrêtés pour sauvegarder la santé publique.

Le 6 juin 1903, pendant une grave épidémie de variole, il a été donné au bourgmestre de Bruxelles de prendre un arrêté ordonnant le transfert d'office à l'hôpital d'une femme atteinte de cette maladie.

Les considérants portent :

« Que la malade se trouve avec son mari et ses enfants dans

» une unique pièce du deuxième étage de la maison que la famille
» habite, que cette pièce sert à la fois de chambre à coucher et de
» cuisine ; que l'isolement de la malade est absolument impossible ;
» que des personnes de la famille et d'autres se rendent auprès de
» la malade ; que le mari qui soigne sa femme se rend dans le
» voisinage pour aller aux provisions ; que les enfants de la
» malade montent et descendent l'escalier ; qu'ils prennent leurs
» ébats dans la rue avec les autres enfants du quartier ; que dans
» l'immeuble, deux autres personnes (une mère et son enfant) sont
» également atteintes de variole ; que ces deux personnes se sont
» laissées volontairement emporter à l'hôpital ; qu'au contaire, le
» mari de la malade s'obstine à ne pas laisser transporter sa
» femme à l'hôpital ;

» Que cette situation est de nature à compromettre gravement
» l'hygiène et la santé publiques en ce sens que la maison où se
» trouve la malade peut devenir un foyer actif de propagation de
» la variole ; que six cas de cette affection éminemment conta-
» gieuse ont été constatés dans le quartier ; que, vu les lois du
» 14 décembre 1789, des 16/24 août 1790 et des 19/22 juillet 1791
» qui chargent les administrations communales du soin de prendre
» les précautions nécessaires pour prévenir les fléaux calamiteux,
» notamment les épidémies ; vu également les lois du 30 mars
» 1836 et du 30 juin 1842.

» La malade désignée sera transportée d'office à l'hopital
» Saint-Jean pour y être soignée et la chambre qu'a occupée cette
» malade sera interdite pendant l'espace de 24 heures, jusqu'à ce
» que toutes les mesures de désinfection y auront été appliquées. »

Cet arrêté du bourgmestre de Bruxelles est intéressant, parce qu'il montre que, dans certaines circonstances, les pouvoirs du premier magistrat de la commune sont tellement étendus qu'ils peuvent aller jusqu'à suspendre l'inviolabilité du domicile et le droit de propriété qui sont garantis à tout citoyen belge par la Constitution. Il est rédigé en vertu de ce principe qu'il existe entre toutes les habitations d'une localité un lien de solidarité hygiénique, car une infection qui se produit dans l'une peut se communiquer à la maison voisine. Bien plus, cet arrêté porte même atteinte à la liberté individuelle en ordonnant que la femme contaminée soit transportée d'office à l'hôpital St-Jean pour y être soignée. Cette malade étant devenue un foyer d'infection, c'est-à-dire un danger permanent pour la santé publique, le bourgmestre de Bruxelles n'a pas hésité, et avec combien de raison, à prendre la seule mesure que comportait une situation aussi grave pour

protéger la vie de ses concitoyens tout en faisant donner à la malade les soins que réclamait son état.

Tous les magistrats communaux ont-ils le même souci de leur devoir ? Il est regrettable d'avouer qu'il n'en est pas ainsi. Il n'y a a rien de plus pénible que de devoir rappeler chaque année et dans toutes les circonstances où la question se pose, l'ignorance ou l'apathie de certains bourgmestres du pays quand il s'agit de la salubrité publique. A l'abri de nos libertés communales, dont ils se disent les défenseurs intransigeants, ils permettent, d'un cœur léger, à la maladie et à la mort d'opérer, sans entrave, leur œuvre dévastatrice. Celui qui possède le pouvoir d'entraver la marche d'une épidémie et qui n'en use pas sous prétexte de sauvegarder la liberté individuelle est aussi criminel qu'un père qui ferait appel au même motif pour se justifier d'avoir permis à ses enfants de se précipiter dans un gouffre sans fond. Comme si notre liberté individuelle, dans le milieu social encombré où nous nous nous agitons, n'était pas forcément limitée autant par la liberté des autres que par les exigences toujours croissantes de la vie moderne.

« O Liberté », dirait Madame Rolland, « que de crimes on commet en ton nom ! »

Dans un remarquable rapport paru en 1897 sur l'inspectorat des maisons ouvrières, M. le Juge Albert Soenens rappelle, non sans raison, les réclamations réitérées et concordantes que les hommes les plus éminents de notre pays font entendre depuis vingt ans.

Voici comment s'exprime en 1891 M. Kuborn, rapporteur de l'Académie de Médecine : « Nos commissions médicales », dit-il, « sont unanimes à déplorer l'inertie des administrations » communales en matière sanitaire. On les voit même contrevenir » aux prescriptions les plus formelles sans qu'aucun pouvoir soit » armé pour les contraindre directement... Le grand souci des » administrateurs communaux, c'est d'assurer leur réélection, » aussi, se gardent-ils de braver l'impopularité qui s'attache à » toute dépense destinée au soulagement des classes déshéritées. » Ce qu'il faut redouter dans les mises en exécution (des lois nou- » velles), c'est l'habileté proverbiale des autorités locales pour » éluder les textes les plus clairs, les plus précis... Le chiffre des » habitations insalubres reste, en dépit de tous les efforts, dans » des proportions hors de mesure avec un pays civilisé, et ce,

» non seulement dans les communes rurales, mais dans les loca-
» lités industrielles, dans les villes même. Il y a des années que
» la plus sérieuse attention des autorités communales a été attirée
» par des circulaires sagement conçues, par l'envoi de modèles,
» de règlements établissant le minimum des conditions hygié-
» niques exigibles dans la construction d'une maison.

...« Les pouvoirs administratifs locaux sont fort peu disposés à
» exécuter des lois ou arrêtés dont ils ne comprennent pas l'im-
» portance ou qui les gênent dans leurs rapports avec leurs ad-
» ministrés. *Beaucoup de chefs de municipalités agissent lorsque,*
» *pour justifier leur action, ils peuvent exhiber la preuve quils*
» *ont été contraints par l'autorité supérieure.* »

Après M. Kuborn. MM. Van Bastelaer. Henrard, Berden, Van Ermengen, Cousot interviennent à leur tour pour signaler le même mauvais vouloir des bourgmestres.

En 1894, M. Cousot signale la situation révoltante et désolante à Dinant, de taudis immondes et nauséabonds appartenant à la ville même. Plus tard, M. Pety de Thozée, gouverneur de la Province de Liége, partisan convaincu de l'autonomie communale, déclare à son tour que la société toute entière pâtit du défaut de clairvoyance des administrations communales en matière hygiénique. « S'il est un cas, » dit-il, « où ces administrstions com-
» munales doivent être déchues de leur pouvoir au profit de l'auto-
» rité centrale plus énergique et mieux éclairée, c'est lorsqu'il
» s'agit d'obvier à un état de choses qui peut compromettre grave-
» ment la santé publique dans toute une région. »

M. Velghe, directeur au Ministère de l'Agriculture et des Travaux Publics, dans son rapport au troisième Congrès International d'Agriculture, concernant les habitations ouvrières à la campagne, déclare que « ce n'est que soutenus et secondés par l'au-
» torité supérieure que les Comités de patronage peuvent réaliser
» les espérances formulées sur leur action.

» Si leurs rapports sont classés, si aucune amélioration n'est
» apportée aux nuisances qu'ils signalent, leur dévouement sera
» vite lassé. »

A notre tour, nous nous exprimions ainsi, en 1901, dans un discours prononcé à l'Hôtel de Ville de Bruxelles, à l'occasion de la distribution des prix d'ordre et de propreté :

« Les Conseils communaux ont le droit d'édicter des règle-
» ments minutieux sur l'hygiène des habitations, de subordonner

» toute autorisation de construire à des conditions protectrices de » l'hygiène. Mais les bourgmestres possèdent le pouvoir *d'interdire l'usage des maisons insalubres,* de prescrire des mesures » d'assainissement qu'ils jugent à propos, de faire évacuer des » logements pour lesquels ces mesures n'ont pas été suivies. Ce » pouvoir est souverain, il est absolu et n'est sujet dans son » exercice à aucun recours auprès d'une autorité supérieure. Nos » magistrats communaux, surtout dans nos petites villes, sont » placés dans une situation où ils sont exposés au désir de ne pas » mécontenter leurs administrés, qui sont en même temps leurs » électeurs. Ils sont l'objet de multiples et puissantes sollicitations » et n'agissent, le plus souvent, que lorsque les conditions hygiéniques sont tellement déplorables *que le mal menace les propriétés* » *voisines et porte atteinte à d'autres intérêts.* »

En 1890, c'est-à-dire immédiatement après la promulgation de la loi du 9 août 1889 relative à l'institution des comités de patronage, le Comité de Bruxelles considéra comme un de ses premiers et principaux devoirs de faire une enquête sur les logements des ouvriers de la capitale.

Cette enquête fut longue, pénible et consciencieuse. Le rapport confié à MM. Lagasse-de Locht et de Quéker produisit une émotion si profonde dans le pays qu'il fut taxé d'exagération. Les rapporteurs avaient répondu d'avance à ce reproche : « Trop » souvent, disent-ils, nous voyons les journaux accueillir les » doléances intéressées de propriétaires de maisons ouvrières, se » disant victimes du service d'hygiène de la ville. Nous conseillons à la presse d'envoyer de ses délégués aux endroits désignés. » Nous sommes convaincus qu'au lieu d'accueillir les plaintes de » particuliers exploitant l'ouvrier d'une façon scandaleuse, ils se » joindront à nous pour féliciter le service d'hygiène des soins » constants avec lesquels il s'efforce de garantir la santé publique ».

Après une période de quinze années, le Comité de patronage de la ville de Bruxelles vient de procéder à une enquête non moins remarquable et dont la direction a été confiée à un de ses membres, M. Hellemans, membre du Conseil supérieur d'hygiène.

Cette nouvelle enquête, faite comme la précédente avec le soin le plus minutieux, peut donner toute satisfaction à ceux qui ont le désir sincère de s'appuyer sur des faits indiscutables pour

appporter le remède si longtemps attendu à une situation dangereuse pour la santé et la moralité publiques. Nous ne parlerons pas ici de l'impression pénible produite sur ses auteurs par la construction défectueuse des maisons ou par le défaut de largeur des ruelles et des impasses. La génération actuelle n'est pas complètement responsable des fautes commises par ceux qui ont édifié les quartiers du vieux Bruxelles sans ordre, sans méthode et sans aucun souci des règles de l'hygiène. Bornons-nous à constater que, au point de vue des installations sanitaires, de la propreté et de la promiscuité, les progrès réalisés sont encore très insuffisants et n'ont répondu ni à nos efforts ni à nos sacrifices.

Et ce n'est pas seulement dans la capitale que cette situation perdure. Une enquête de cette année révèle que la ville de Gand souffre toujours du même mal, alors que, en 1838, le Conseil communal avait déjà voté un nouveau règlement interdisant la construction des habitations dans les cours et les jardins sans en avoir reçu une autorisation par le Collège. Malheureusement, ce règlement est resté sans effet, le Collège de cette époque ayant oublié de le faire sanctionner par les autorités supérieures.

Un autre règlement voté par le Conseil communal, en 1852, et relatif aux conditions de propreté et d'hygiène des impasses, n'eut pas plus de succès. « Ce règlement, dit le rapporteur, ne fut jamais appliqué et si, aujourd'hui, il était observé, nous pourrions affirmer qu'un progrès énorme a été réalisé. »

Un autre rapport tout-à-fait remarquable et présenté en 1904 par M. le professeur Ernest Mahaim, au Comité de patronage de la Ville de Liége, nous apprend que par suite de l'incurie des autorités, cet état déplorable de nos habitations ouvrières au point de vue des installations sanitaires et de la promiscuité, pèse encore davantage sur nos populations rurales. Comme dans nos grandes villes du pays, des enfants de 8 à 10 ans, et des jeunes filles de 13, 15 et 22 ans, dorment dans une même chambre avec leur père, leur mère et un logeur en plus.

Bon nombre de maisons n'ont aucune latrine et d'autres n'en n'ont qu'une à la disposition de plus de 80 personnes.

Cependant, certaines de nos administrations communales ne restent pas inactives. Il suffit, pour s'en rendre compte, de jeter un coup d'œil sur le Catalogue de la classe III (section de l'hygiène), présenté à l'Exposition universelle et internationale de Liége, par M. le Ministre de l'agriculture.

Le document suivant relatif aux travaux sanitaires exécutés

depuis 30 ans par la Ville de Bruxelles et les progrès réalisés sont très intéressants à suivre :

» Statistique démographique et médicale avec texte explicatif pour la période 1891-1900, comparée avec la période 1867-1890.

» Le Bureau d'hygiène, dont la création a été votée par décision du 26 mai 1874, a été érigé en service distinct, autonome, le 23 juillet 1883.

» Par décision du Conseil communal du 4 août 1890, ses attributions ont été complétées par l'adjonction des services de la police administrative. Il constitue, actuellement, la 4e Division administrative des services de la ville de Bruxelles.

» Parmi les attributions multiques qui sont assignées, les principales sont : l'inspection régulière, au point de vue de la salubrité, des impasses et des habitations, des maisons de logement, des théâtres et des établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; l'examen des plans de construction d'habitations, au point de vue de l'hygiène ; la prophylaxie des maladies contagieuses ; la surveillance hygiénique et médicale des établissements communaux d'instruction publique ; le service des constatations médicales à domicile des naissances et des décès ; le service sanitaire de la prostitution ; la statistique démographique et médicale, la constatation de la qualité des aliments, des eaux potables, etc.

» L'assainissement des quartiers populeux et des habitations insalubres se fait d'une manière courante. Les résultats obtenus par l'application régulière et méthodique des mesures de désinfection dans les logements contaminés et l'exécution des travaux d'assainissement dans les habitations reconnues insalubres ont eu, dans une large proportion, pour effet, la diminution graduelle de la mortalité générale et de la mortalité par maladies contagieuses.

» Ces résultats, consignés dans le tableau ci-après, sont mis en relief dans le diagramme indiqué au catalogue des objets exposés, sous le n° 47.

EXERCICES	MOYENNE annuelle des affaires traitées	MOYENNE annuelle des habitations inspectées au point de vue de la salubrité	MOYENNE annuelle des logements désinfectés	MORTALITÉ générale pour 1,000 habitants	MORTALITÉ par maladies transmissibles sur 1,000 habitants
—	—	—	—	—	—
1874-1878	749	279	307	25.7	2.02
1879-1883	1,183	628	350	25.3	1.58
1884-1888	2,068	1,235	414	23.9	1.66
1889-1893	3,528	2,386	546	22.0	1.51
1894-1900	6,230	3,912	561	19.4	0.89
1901-1903	7,551	5,260	925	17.5	0.82
1904	7,841	5,459	1,543	15.6	0.46

D'autre part, nous trouvons dans une note de M. S. Wilmaert, directeur du Bureau d'hygiène de la Ville de Bruxelles les résultats suivants obtenus par l'application des mesures de désinfection.

Pour la période de 1867-1876, dit M. Wilmaert, on constatait une mortalité annuel de 29,8 pour 1,000 habitants, avec un chiffre de 591 décès par maladies contagieuses ou un coefficient de 3,7 pour 1,000. Cette mortalité passe par périodes successives à 25,9 à 23,0 et 18,1 pour tomber à 15,6 sur 1,000 en 1904 avec un chiffre de 88 décès par maladies contagieuses, soit 0,5 pour 1,000 habitants.

Si nous comparons les données des moyennes annuelles des habitations infectées et où des travaux d'assainissement ont été imposés ainsi que celles fournies pour les logements désinfectés ensuite des maladies contagieuses, nous obtenons les chiffres ci-après pour la période 1874 à 1904.

PÉRIODES	Moyenne annuelle des habitations inspectées au point de vue de la salubrité	Moyenne annuelle des logements désinfectés des maladies contagieuses
1874-1883	453	328
1884-1893	1,810	480
1894-1900	3,912	561
1901-1903	5,260	925
1904	5,459	1,543

Comment se fait-il donc que, malgré la bonne volonté de l'administration communale de la ville de Bruxelles, malgré l'indépendance absolue et la fermeté de son bourgmestre, l'incessante et intelligente activité de son bureau d'hygiène, comment se fait-il que l'enquête entreprise par le Comité de Patronage, en 1905, nous montre combien peu de progrès ont été réalisés. C'est encore M. Wilmaert qui nous répond à cette question dans sa dernière note de 1904.

« Nous verrions, » dit-il, « le chiffre de mortalité baisser si » nous n'avions pas à lutter contre des facteurs importants qui, » sans compter celui de la tuberculose, sont : la mortalité de la » première enfance, l'incurie d'une partie de la population, l'encombrement manifeste de certains quartiers à impasses multiples » où les règles les plus élémentaires de l'hygiène privée sont » encore, quoi que l'on fasse, trop méconnues par les habitants, et

» enfin certaines conditions qui relèvent plus spécialement du
» domaine économique et social.

« A l'incurie de certains locataires et propriétaires, au mauvais » vouloir calculé d'autres, il faut *que les divers organismes qui » ont pour mission de veiller à la santé publique opposent un » redoublement d'efforts et de sévérité dans l'application des » mesures qui peuvent être dans l'intérêt général, ordonnées au » nom de la salubrité.*

» Au mal si dûment constaté, il faut apporter un remède. »

» Plusieurs de nos quartiers à population dense et à mortalité » relativement encore assez élevée sont à modifier. Des trouées » d'air et de lumière sont à percer, mais il faut bien le reconnaitre, » des capitaux importants sont indispensables pour mener à bonne » fin ces travaux d'épuration, et ce n'est que par étapes, et suivant » les ressources budgétaires, que le travail d'aissainissement et » d'améliorations marquées pourra se compléter progressivement.

» De vieux logements devenus, par suite de causes multiples, » impropres à l'usage que l'on en fait actuellement et dans » lesquels s'entassent de nombreuses familles, devraient dispa- » raître sous la pioche du démolisseur et être remplacés par des » maisons de construction modeste et à loyer modique. »

En Angleterre, grâce à une organisation toute spéciale de la propriété, les pouvoirs publics ont une action directe et immédiate sur l'assainissement des grandes villes. En voici un exemple rappelé par le professeur Brouardel dans une conférence donnée à Auvers au mois de mars dernier : « Londres, dit-il, appartient à » treize propriétaires dont l'un possède les trois quarts de la ville, » c'est le duc de Westminster. Quand on lui dit : « Voici un » quartier insalubre, il faudra le raser, il dit : « C'est bien ». Non » seulement en pareil cas il n'a aucun droit à indemnité, mais il » est obligé par la loi de reconstruire ce quartier d'après un » modèle déterminé et de recevoir dans ce nouveau quartier la » moitié des habitants pauvres qui y logeaient auparavant ».

Où trouver en Belgique un propriétaire qui consentirait, sans indemnité, à raser et à reconstruire ses propriétés ? Avec la législation qui nous régit, il est impossible d'exproprier en masse tous les quartiers insalubres. Une opération de ce genre ne peut se faire que graduellement et selon les ressources dont disposent les autorités publiques.

Si nous nous en rapportons à toutes les enquête qui ont été faites depuis quelques années ainsi qu'à l'opinion des autorités les plus compétentes de notre pays, nous voyons donc qu'il faut

attribuer à plusieurs causes l'état d'insalubrité persistante des habitations. La première cause est d'ordre économique ; il n'est guère en notre pouvoir d'y porter remède que par le temps. Pratiquement, nous l'avons déjà dit, il est impossible de démolir à la fois toutes les maisons insalubres. Mais on pourrait cependant, par un travail d'ensemble, méthodique et bien compris, accélérer la reconstitution de nos vieux quartiers qui ne répondent plus aux exigences de l'hygiène moderne.

A la seconde cause, l'arbitraire des bourgmestres, la législation existante ne peut apporter aucun tempérament. Le bourgmestre, maitre souverain de sa commune jouit des pouvoirs les plus étendus et l'autorité centrale ne peut rien contre son inertie.

A la 3e cause, qui relève de l'ignorance des masses, il faut opposer l'instruction et un nouveau mode d'éducation dans les écoles. Nos populations ne seront jamais que relativement propres si on ne leur apprend pas, dès l'enfance, la valeur de la propreté qui est l'élément fondamental de l'hygiène publique et privée.

Au point de vue politique nos institutions communales présentent évidemment des avantages. Il n'en est pas de même quand il s'agit de l'application des grandes lois de l'hygiène à à l'abri desquelles la nation doit pouvoir travailler et se développer.

En matière de salubrité, la solidarité la plus étroite règne entre tous les citoyens. La maison défectueuse débilite l'homme et le démoralise. L'encombrement, l'humidité, le défaut d'air et de lumière diminuent ses énergies fonctionnelles et sa capacité pour le travail.

L'habitant d'une maison insalubre devient un mauvais travailleur et un candidat à la maladie. Abstraction faite de toute considération humanitaire, l'intérêt économique bien compris du pays exige que chacun de ses membres occupe une maison construite conformément aux lois de l'hygiène. Depuis un demi-siècle, la Belgique a réalisé des travaux énormes en matière de salubrité. La mortalité a diminué parallèlement avec leur achèvement. Si la solution du grave problème de l'habitation salubre reste encore à trouver, c'est parce que la séparation des pouvoirs permet aux abus de se perpétuer et aux lois et règlements de rester sans sanction.

CONCLUSIONS.

1° En Belgique, les pouvoirs publics sont suffisamment armés par les lois pour répondre à toutes les exigences de l'hygiène.

2° L'application de ces lois est défectueuse parce que l'autorité centrale n'a pas le pouvoir de forcer la main à ceux des dépositaires de l'autorité communale qui négligent de remplir la mission qui leur a été confiée en matière de police des logements ou d'inspection sanitaire des habitations.

3° Entre le pouvoir central et le pouvoir communal, il est urgent d'organiser un service d'inspection sanitaire permanent. Cet organisme, créé en dehors des autorités locales, aurait pour mission, selon le vœu du Conseil supérieur d'hygiène, d'éclairer l'administration sur l'état de l'hygiène et de la salubrité publiques et de veiller à l'exécution des lois en cette matière. Tout en respectant l'autonomie communale, l'Etat devrait être armé contre le mauvais vouloir ou l'inertie.

4° Partant de ce principe, qu'un vice de construction est presque toujours irréparable à moins de frais énormes, nous pensons qu'il serait utile de créer, soit dans chaque arrondissement, mieux encore, dans chaque canton, une commission composée de echniciens à l'examen de laquelle devraient être soumis les plans de toute construction nouvelle.

II

EFFORTS DE L'INITIATIVE PRIVÉE EN MATIÈRE D'ASSAINISSEMENT DES LOGEMENTS.

L'intervention de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements fut la conséquence logique de la situation toute spéciale dans laquelle se trouvait la Belgique au moment de la Révolution de 1830.

Pendant la première partie du siècle dernier, notre territoire avait, à plusieurs reprises, été dévasté, ruiné par les armées étrangères qui s'y étaient souvent donné rendez-vous. Après sa réunion à la Hollande, les préoccupations politiques détournèrent complètement l'attention des pouvoirs publics de l'état de misère dans lequel vivaient nos populations. La Belgique n'était plus qu'un vaste camp retranché. La plupart des villes, enserrées dans leurs enceintes, étouffaient sous l'encombrement de leurs rues trop étroites et l'entassement de leurs maisons privées d'air et de lumière.

A la campagne, les habitations n'étaient pas moins défectueuses, mais leur dissémination, au milieu des champs et la vie au grand air du paysan corrigeaient dans la plus large mesure les inconvénients de leur insalubrité.

A ce moment, l'hygiène n'avait pas encore pris son essor. Rattachée à la médecine légale dans l'enseignement universitaire, on ne suivait guère les leçons qui la concernaient et qui, du reste, étaient absolument facultatives. Seule, la pratique apprenait plus tard au médecin que les épidémies prenaient le plus souvent leur origine dans les maisons malpropres et encombrées.

Peu à peu, avec la confiance et le calme, l'industrie s'implanta dans le pays. De grands puits de mine furent ouverts dans les bassins de Liége, de Charleroi et de Mons. Des laminoirs nombreux, des hauts-fourneaux et des établissements industriels s'élevèrent autour d'eux comme par enchantement et d'autant plus facilement que tous les centres d'activité étaient déjà reliés entre eux par un réseau de chemins de fer dont toutes les mailles s'entrecroisent et et se tiennent. Autour de ces usines vinrent s'installer des campagnards wallons, flamands, français, allemands et anglais, tous

attirés par les salaires relativement élevés du travail industriel.

C'est à ce moment que se posa sérieusement le problème sanitaire des habitations. L'encombrement était devenu tel que, à chaque épidémie, les rapports médicaux signalaient l'insuffisance des logements et le mauvais aménagement des maisons comme la cause principale de la mortalité effrayante qui décimait les populations.

D'autre part, le rendement en travail diminuait chez l'ouvrier. Il ne pouvait récupérer dans son foyer malsain les forces perdues dans les mines mal aérées de cette époque ou dans l'atmosphère toxique des hauts-fourneaux.

Il s'anémiait et, avec la maladie, la misère avec toutes ses conséquences entrait dans son foyer.

Enfin, l'exiguité et la saleté des logements empêchaient toute vie de famille. Le foyer domestique étant devenu un mythe, l'ouvrier fréquentait les nombreux cabarets dont son chemin était parsemé et l'alcoolisme entrainait avec lui l'imprévoyance, la débauche et l'immoralité.

L'intérêt des industriels fut alors la cause première de l'intervention de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements. En améliorant les maisons anciennes ou en en créant de nouvelles plus salubres et plus avantageuses au point de vue du prix, ils fixaient autour de leurs mines une population ouvrière plus sérieuse et plus dévouée dont ils augmentaient le bien-être. En même temps, ils amélioraient la santé des ouvriers, diminuaient les charges de la bienfaisance et relevaient le pouvoir productif du travailleur.

Les premières maisons ouvrières modèles furent érigées en 1810 par les usines de houille du Grand Hornu, sous la direction de M. Degorge Legrand.

En 1833, le vicomte de Biolley créait une cité ouvrière à Verviers. Des habitations ouvrières furent élevées ensuite à Turnhout en 1839 par la firme Antoine Genechten, puis en 1840 par les charbonnages de Mariemont et de Marchiennes et, jusqu'en 1850, on éleva ainsi à proximité des charbonnages et des établissements métallurgiques, une quantité considérable de maisons affectées aux ouvriers de ces exploitations.

Jusqu'à cette époque, les ouvriers n'étaient encore que de simples locataires, mais la propriété leur devint bientôt accessible.

Dans les villes, ce fut la spéculation privée qui essaya de remédier à l'accroissement toujours plus grand de la population, mais elle réalisa son but dans des conditions déplorables. Sans aucun souci de l'hygiène, elle édifia ces bataillons carrés qui, en abritant beaucoup de familles ouvrières, rapportent de gros bénéfices mais qui, jusqu'à leur destruction complète, resteront des foyers de misère et de promiscuité

Comme on le voit, le mouvement qui se dessinait depuis 1830 en faveur de la construction des maisons ouvrières était surtout intéressé. Mais les Congrès d'hygiène de 1851 et 1852 lui donnèrent bientôt une direction plus généreuse.

Ces assises internationales ne s'occupèrent pas seulement des conditions à observer pour la construction des maisons ouvrières et des mesures à prendre pour les aider et les encourager, mais elles recherchèrent encore les combinaisons propres à faciliter aux classes ouvrières l'acquisition de maisons salubres et commodes.

Ducpetiaux et Visschers furent chargés d'élaborer un rappor en ce sens : Après avoir visité la France, l'Angleterre et l'Allemagne, ils furent d'avis que le moment était venu de fonder à Bruxelles, à Gand et à Liége des Sociétés de construction avec le concours des chefs d'industrie, de tous les patrons de la classe ouvrière, des capitalistes et de toutes les personnes généreuses.

C'est de cette époque, dit de Royer de Dour, que datent chez nous les Sociétés de construction d'habitations ouvrières.

Une année après le dépôt du rapport de Ducpetiaux et Visschers, une Société fut fondée à Bruxelles sous le haut patronage du duc de Brabant pour l'amélioration des logements ouvriers, mais l'anonymat lui fut refusé par le Ministre de cette époque parce que cette Société n'était pas fondée dans un but commercial.

La loi du 12 juin 1861 combla bientôt cette lacune et pour la permière fois, l'anonymat fut accordé à la Société Verviétoise pour la construction des maisons ouvrières. La Société Liégeoise des Habitations Ouvrières fut ensuite fondée le 21 septembre 1867, puis la *Société Anversoise pour la construction et l'amélioration des maisons d'ouvriers*, le 15 novembre 1867, et enfin la Société anonyme des Habitations Ouvrières de l'agglomération bruxelloise, le 7 mars 1868, avec le concours pécuniaire du duc de Brabant et du comte de Flandre.

Entretemps, les chefs d'industrie emportés par le mouvement généreux qui suivit les Congrès d'Hygiène de 1851 et 1852 cons-

truisaient des maisons ouvrières avec un plus grand soin de l'hygiène et du bien-être de l'ouvrier.

Rey ainé, créait des maisons ouvrières à Ruysbroecke, les charbonnages et hauts-fourneaux d'Ougrée, ceux du Hasard à Trooz, du Bois de Micheroux à Soumagne, de Hornu et Wasmes, de l'Ouest de Mons à Boussu, de Marihaye à Flémalle, des Artistes à Flémalle-Grande, en édifiaient à leur tour. Il en fut de même de la Société des Usines et Fonderies de Zinc de la Vieille-Montagne à Ougrée, des Ardoisiers de Warmifontaine, du Grand Buisson à Hornu, du Syndicat des Tanneurs à Stavelot, de la Société Cockerill à Seraing, des Hauts-Fourneaux de Strépy à Braquegnies, des Aciéries de Thy-le-Château, de la Société de Bleyberg et des Carrières de Quenast.

Outre ces habitations créées par les chefs d'industrie auprès de leur centre de travail, des Sociétés ayant leur siège à Bruxelles, à Anvers, à Charleroi, à Liége, à Verviers et à Tournai en élevèrent d'autres uniquement dans le but de donner aux ouvriers des logements plus salubres et plus économiques. D'après leurs statuts, elles se proposaient aussi d'acquérir d'anciennes habitations pour les améliorer, les assainir et les approprier à la même destination. Parmi ces Sociétés, nous notons : la Société Liégeoise des Maisons Ouvrières, la Verviétoise, la Société anonyme des Habitations Bruxelloises.

Enfin des particuliers comme M. Sevrin, à Isles-le-Pré et M. Hoyaux, à Cuesmes, animés par les mêmes sentiments philantropiques, construisirent à leur tour de nombreuses maisons ouvrières.

« Comme on le voit, écrivait M. P. Sevrin, au baron de Royer, » de Dour, on peut, par une combinaison financière de premier » ordre, concourir dans une large mesure à l'amélioration du sort » de l'ouvrier, qui s'impose, l'habitation étant presque aussi néces- » saire à l'ouvrier que le pain qui doit le faire vivre. Ensuite, » l'ouvrier propriétaire se fixe au sol et à son pays, comprend » mieux le respect qu'il doit à la propriété qu'il défendra plus » sûrement et plus efficacement parce qu'il en possède une partie.

» La spéculation privée, ajoute-t-il, à défaut de l'intervention » gouvernementale, trouverait matière à une spéculation de pre- » mier ordre, car un intérêt de 4 % n'est pas à dédaigner » par ce temps d'abondance de capitaux quand surtout le place- » ment repose sur une valeur hypothécaire de tout repos. »

A cette époque, les Sociétés coopératives faisaient encore défaut en Belgique, la loi concernant les sociétés venant à peine d'être promulguée.

Cependant, l'encombrement augmentait de plus en plus. Depuis le moment de la révolution jusqu'en 1886, c'est-à-dire dans l'espace de 35 années, la population du Hainaut s'était augmentée de 421,128 habitants, celle de la province de Liége de 343,626 habitants, celle du Brabant de 412,934. La question du logement devenait donc une question vitale pour le pays. Malgré les efforts de l'initiative privée, on s'entassait littéralement dans les quartiers populaires de nos grandes villes et surtout dans les régions industrielles. Mais le malaise devint surtout apparent après la guerre de 1870 par suite de l'immigration et de la surproduction industrielle qui avaient fixé de nombreux étrangers parmi nous.

Ce surpeuplement aussi rapide ne fut pas un bonheur pour le pays. Les ouvriers, gâtés par les gros salaires que leur avait apportés une période passagère de grande prospérité industrielle avaient manqué de prévoyance. La plupart d'entre eux avaient dépensé au jour le jour l'argent dont ils auraient dû confier une partie à l'épargne. D'autre part, au contact de leurs camarades venus des pays voisins, leur mentalité politique s'était modifiée. Ils exigèrent une participation plus large et plus effective dans les affaires publiques et les graves événements de 1886 ne furent que le résultat d'une fermentation due à une crise économique compliquée d'une crise politique.

Le pays fut atterré pendant quelques jours, mais la répression terminée, le gouvernement comprit qu'il était plus que temps d'apporter un remède à une situation qui avait déterminé ces troubles d'une exceptionnelle gravité. Il invita les chambres à résoudre avec lui les graves problèmes sociaux dont la solution toujours remise avait déterminé tant de désordres.

La grande enquête du travail, présidée par Eudore Pirmez, fut organisée avec le concours de sénateurs, de députés, d'industriels, d'économistes et du Comité supérieur d'hygiène. Les travaux de la 3e section portèrent sur l'amélioration de la condition morale et matérielle des classes laborieuses. Présidée par Guillery, la section se préoccupa tout spécialement de la situation fâcheuse des loges ments ouvriers.

Parmi les conclusions du rapporteur, M. Meeus, membre de la Chambre, nous relevons au paragraphe 4 :

Qu'il y a lieu de reconnaitre législativement aux administrations communales le droit :

1° d'édicter des règlements prescrivant pour la construction des maisons les conditions les plus indispensables à la moralité et à la salubrité ;

2° d'exercer dans l'intérêt de l'hygiène une surveillance permanente et efficace des habitations et spécialement de celles qui servent à loger plusieurs ménages.

En même temps, nous relevons au § 7 : que les sociétés ayant pour objet la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières pourront revêtir la forme anonyme ou coopérative.

Le même rapport indique également toute une série de mesures tendant à abaisser le taux des loyers et à rendre l'ouvrier propriétaire.

Après cette admirable enquête faite en dehors de tout esprit de parti, les pouvoirs publics purent enfin se rendre compte des maux dont souffrait le pays. Le diagnostic posé, il fallait apporter un remède efficace à une situation aussi lamentable que désastreuse pour la Belgique. On prit la résolution de faire appel à toutes les bonnes volontés, et on provoqua partout un ensemble d'efforts qui devaient montrer plus tard tout ce dont était capable l'initiative privée bien secondée par l'action du Gouvernement.

Le 9 août 1889, fut promulguée une loi présentée aux Chambres par M. Beernaert, alors ministre des finances et dont voici les dispositions essentielles :

1° Il est établi dans chaque arrondissement un ou plusieurs Comités de patronage qui sont chargés d'une triple mission ;

2° Ils favorisent la construction de maisons ouvrières et recherchent les combinaisons les plus propres à en faciliter l'acquisition par les ouvriers ;

3° Ils exercent un contrôle permanent sur la salubrité de ces habitations ;

4° Ils encouragent le développement de l'épargne et des institutions de secours mutuels et de retraite.

Les membres du Comité sont nommés par le Roi ou par la Députation permanente et leur nombre varie suivant le champ d'action du Comité. Le mandat de membre du Comité est gratuit, mais, dans certaines conditions, des membres peuvent recevoir, sous forme de jetons de présence, une indemnité pour frais de leur déplacement.

Les membres du Comité de patronage sont absolument libres de leur opinion. Ils peuvent discuter tous les travaux d'assainissement, d'expropriation, de démolition, rechercher les établissements insalubres, faire toutes les propositions qu'ils jugent utiles dans l'intérêt de l'hygiène de l'habitation, de la voirie ou des établissements publics. Ils discutent les règlements intéressant la salubrité publique qui sont soumis à l'autorité communale, ils organisent des concours d'ordre et de propreté dont ils distribuent les prix en séance solennelle et ils peuvent enfin donner le jour à toutes les idées suggérées par leur initiative dans l'intérêt de la salubrité publique.

Ils ont, en outre, pour devoir de donner leur opinion quand il s'agit de demander à la caisse d'épargne l'argent nécessaire à la construction d'une maison ouvrière.

Cette mission si noble et si utile des comités de patronage est malheureusement entravée depuis deux ans par un travail de bureaucratie relatif aux pensions de vieillesse et qui absorbe le meilleur de leur temps.

Voici ce que dit à ce sujet le dernier rapport du Conseil supérieur d'hygiène publique.

« La lecture des rapports des Comités de patronage des habitations ouvrières pour l'exercice 1903, tout instructive qu'elle soit, nous a donné l'impression, déjà très perceptible l'an dernier, d'une sorte de désintéressement au sujet des questions ayant trait à l'hygiène.

» Les rapports ne renfermant que de simples bilans et des statistiques relatives aux divers certificats délivrés, ou encore aux pensions de vieillesse, deviennent chaque année plus nombreux. Si quelques comités plus actifs ne nous entretenaient de leurs efforts au point de vue d'améliorations souhaitées, il serait à prévoir que nous nous trouverions bientôt dans l'impossibilité de signaler quoique ce soit d'utile dans le rapport annuel du Conseil supérieur d'hygiène.

» Cette situation regrettable au point de vue des intérêts matériels de la classe ouvrière parait avoir deux causes principales.

» La première. . . . .

» La seconde cause consiste en ce que les Comités de patronage, distraits de *leurs attributions principales,* consacrent depuis quelques années un temps précieux dans les multiples

» opérations nécessitées par l'application de la loi sur les pensions
» de vieillesse.

» Ces fonctions nouvelles empêchent les Comités de donner
» aux questions d'hygiène, de perfectionnement des logements
» ouvriers, d'assainissement des quartiers habités, de propa-
» gande, etc., toute l'attention qu'elles méritent ».

Rien n'est plus vrai — si on n'y prend garde — les travaux des Comités autrefois si intéressants seront bientôt tout-à-fait détournés de leur destination primitive.

A côté des Comités dont la mission principale consiste à etudier tout ce qui concerne la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses et à stimuler par les moyens les plus pratiques toutes les énergies individuelles, le Gouvernement Belge a créé un organisme puissant, sorte de levier destiné à venir en aide à l'initiative privée.

D'après l'article 5 de la loi du 9 août 1889, la Caisse générale d'Epargne et de Retraite est autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières, après avoir, au préalable demandé l'avis des Comités de patronage.

Ainsi, au lieu de laisser sommeiller ses capitaux comme dans une tire-lire, la Caisse d'Epargne les met en mouvement pour le plus grand bien de l'hygiène et de la moralité publiques. En facilitant l'achat ou la construction de maisons ouvrières, elle contribue dans la plus large mesure à l'assainissement du pays, elle améliore le bien-être de l'ouvrier, elle le fixe définitivement à son milieu de travail.

Dans son exposé des motifs concernant la mise à exécution des articles 5 et 6 de la loi du 9 août 1889, M. Mahillon, Directeur général de la Caisse, expose bien le but à atteindre :

« C'est à l'initiative individuelle, dit-il, ou à l'association
» privée qu'il appartient de trouver la solution appropriée à
» chaque cas particulier et l'intervention de la Caisse d'Epargne
» doit être dirigée en vue de développer parmi nos populations
» l'esprit de solidarité qui, en Angleterre, a inspiré la création
» d'institutions privées s'occupant, avec grand succès, de multi-
» plier les habitations à bon marché. »

Et plus loin, après avoir préconisé le système des Building, comme en Angleterre, il ajoute que « le flot des dépôts arrivant à
» la Caisse d'épargne allant toujours grossissant, il semble que
» dans l'intérêt même de la Caisse d'épargne, il serait extrême-

ment avantageux de pousser progressivement à la formation d'organismes locaux concourant au même but que la Caisse *mais en faisant intervenir l'initiative individuelle toujours si efficace pour accroître dans de larges proportions le bien moral qui peut résulter d'une bonne gestion de dépôts.*

« Le seul fait de la constitution d'une semblable association doit stimuler ses membres à l'épargne, développer chez eux le goût de la propriété et créer dans la région où elle opère une demande de maisons à bon marché qui doit inévitablement entraîner des offres qui se produiront, dès lors, sous l'influence d'une double cause : le bon marché des capitaux prêtés aux constructeurs et l'amélioration des conditions du marché ».

L'intervention de la Caisse d'Epargne est d'autant plus utile qu'elle n'est pas momentanée. Elle ne se borne pas à prêter de l'argent au taux le plus bas à l'ouvrier économe qui veut se créer un foyer dont il deviendra le propriétaire avec le temps, elle l'aide encore de ses conseils et elle suit ses progrès jusqu'à la libération finale de son emprunt.

En général, la Caisse d'épargne ne traite pas directement avec le particulier qu'elle ne connait pas, mais avec une des nombreuses sociétés intermédiaires qui existent dans le pays. En agissant ainsi, elle assure aux capitaux qui lui sont confiés une garantie de premier ordre, et elle établit entre toutes les sociétés un puissant lien de solidarité qui fait sa propre force.

Dans cet admirable mécanisme financier qui rend tant de services au pays, l'intervention de l'Etat est presque nulle. Son conseil et son directeur général sont nommés par le Roi, mais la Caisse d'épargne jouit de toute son autonomie. Elle n'est pas une caisse d'Etat. Celui-ci ne lui donne qu'une garantie qui assure toute confiance au citoyen qui vient lui apporter ses économies. Entre la Caisse d'épargne et l'individu existent des sociétés qui, sous la forme anonyme ou coopérative, lui servent d'intermédiaires. Ces sociétés sont nombreuses en Belgique. Au 31 décembre 1904, le nombre total des sociétés agréées s'est élevé à 166 : 156 sous la forme anonyme et 10 sous la forme coopérative.

Ainsi donc, en Belgique, l'initiative privée en matière d'assainissement des habitations s'est manifestée sous des formes multiples, appropriées aux circonstances qui les ont fait naitre. Elle fut toujours opportuniste en répondant chaque fois à une nécessité sociale imposée par les progrès de notre civilisation moderne. Ce fut l'industrie qui lui donna naissance, mais elle se

développa surtout sous la forme de la Société anonyme et de la Coopérative avec l'aide si précieuse et si intelligente de la Caisse générale d'Epargne et de Retraite.

ANNEXE.

Voici quelques renseignements intéressants relatifs aux maisons ouvrières construites par la Société des mines et fonderies de zinc de la Vieille-Montagne. Je les dois à M. Saint Paul de Sinçay, l'Administrateur Directeur Général de cette importante industrie, et ils nous montrent à quels heureux résultats peuvent arriver les efforts bien dirigés des chefs d'industrie.

La Vieille-Montagne possède actuellement 827 maisons dont 82 ont été construites en 1905.

Ces habitations sont isolées ou construites par groupes de deux ou de quatre. Elles ne servent qu'à un seul ménage, rarement à deux. L'expérience a démontré que l'isolement et l'indépendance des ménages étaient le système préféré par les ouvriers et recommandable sous tous les rapports.

Les maisons sont le plus souvent entourées de petits jardins que l'ouvrier cultive à ses heures de loisir.

Lorsque la Société possède des terrains de culture disponibles autour de ses mines et usines, elle en donne généralement la jouissance gratuite et temporaire aux ouvriers qui logent à proximité.

Dans certains cas, lorsque ses établissements sont situés auprès d'agglomérations, la Vieille-Montagne a acheté des immeubles et les a appropriés en logements, soit pour les célibataires, soit pour les familles.

Ailleurs encore la Société a déterminé des entrepreneurs à construire des groupes de maisons, à leurs risques et périls et d'après des plans approuvés par elle, en leur garantissant un loyer rémunérateur pendant un certain nombre d'années.

Conditions de location. — La Vieille-Montagne loue ses maisons aux prix les plus modérés. La location est faite par mois ou par quinzaine, avec facilité réciproque de résiliation, en prévenant un mois à l'avance.

Le locataire ne peut loger des personnes étrangères à la Société ; il ne peut vendre des boissons alcooliques ni transformer la maison en cabaret.

Il est requis d'entretenir la maison dans un grand état de propreté, faute de quoi, la Société se réserve, soit de lui donner

ngé immédiatement soit de faire procéder au nettoyage et au blanchîment de la maison, à ses frais.

Nous ajouterons, à propos de cette dernière clause, que la Société se fait un devoir de veiller à l'observation générale et constante des règles de l'hygiène. Une surveillance incessante est exercée à cet effet par les ingénieurs et les contre-maîtres.

Ouvriers propriétaires. — La Vieille-Montagne cherche avant tout à encourager ses ouvriers à faire les économies nécessaires pour devenir propriétaires de leur foyer.

Elle a employé, dans ce but, des moyens différents suivant les régions où elle s'est implantée.

Ici, elle a morcelé des terrains qui lui appartenaient et elle les a vendus aux ouvriers à des prix réduits, puis, elle a fait aux acquéreurs des avances remboursables à longues échéances pour leur permettre de construire des maisons.

Ailleurs, l'ouvrier ayant choisi et acheté lui-même son terrain, la Société lui a cédé tous les matériaux nécessaires pour construire sa maison, à des prix d'inventaire, le faisant profiter du bénéfice de ses achats en gros.

Ailleurs encore, elle a fait des avances suffisantes pour permettre à l'ouvrier d'acheter son terrain et de construire sa maison comme il l'entendait. Ou bien encore elle a bâti des maisons et les a vendues au prix de revient aux ouvriers; une partie du prix d'achat étant payée comptant et le solde étant remboursé par faibles annuités.

Le nombre de travailleurs propriétaires des maisons qu'ils habitent s'élève actuellement à 2.251, soit à plus du cinquième de l'effectif total. Cette proportion tend à s'accroître chaque jour. Au 31 décembre dernier, le total des sommes avancées à la classe ouvrière par la Société atteignait 2.258.000 francs.

D'autre part, les sommes remboursées par les emprunteurs atteignent à ce jour 1.340.000 francs. Ce dernier renseignement est intéressant parce qu'il permet d'apprécier l'importance de l'épargne réalisée par le personnel.

La Vieille-Montagne fait des avances de fonds à ses ouvriers pour construction de maisons depuis l'année 1860.

Nous avons sous les yeux des documents non moins intéressants concernant les maisons ouvrières de la Société d'Ougrée Marihaye, des Charbonnages du Horloz et de Mariemont et nous constatons que d'année en année elles sont construites partout avec la même préoccupation de donner à l'ouvrier une habitation commode, spacieuse et salubre.

L'initiative privée, limitée au domaine industriel étant insuffisante pour remédier au mal qui grandissait de jour en jour, elle se manifesta bientôt sous la forme de la société anonyme dont l'action est plus facile et le champ d'activité plus étendu.

Ici les associés n'engagent qu'une mise déterminée et leurs engagements sociaux ne vont pas au-delà de cette mise ce qui constitue un grand privilége.

Par la loi du 20 juin 1867, le Gouvernement fut autorisé à conférer tous les caractères de la société anonyme aux sociétés qui ont pour objet la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières. Voici comment M. Bara, alors ministre de la Justice, s'exprime dans son exposé des motifs :

» La question des habitations ouvrières éveille, dit-il, de plus en » plus l'esprit d'association ; on apprécie les besoins, on étudie les » moyens, on calcule les chances de succès, et dans plusieurs » grands centres on se prépare ou l'on est prêt à créer des sociétés » subordonnées à l'obtention de l'anonymat.

» Les sociétés qui se forment dans ce but n'exerçant pas une » profession sujette à patente et n'étant pas commerciales ne sont » pas passibles de l'impôt dont sont grevées les sociétés anonymes » prévues par le Code de commerce.

Depuis la promulgation de cette loi, de nombreuses sociétés anonymes ont été fondées en Belgique et ont donné les meilleurs résultats.

Celle fondée à Bruxelles le 14 mai 1900 au capital de 1,320,000 francs et que nous prendrons comme exemple, indique à l'article 2 de ses statuts que « La société a pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente et la dation en location en tout ou en partie dans l'agglomération bruxelloise, d'habitations à bon marché destinées aux ouvriers et aux autres personnes qui peuvent ou pourront leur être assimilées.

Les maisons seront construites dans les meilleures conditions d'hygiène et ne comporteront en aucun cas plus de trois étages.

Dans son programme général de la Société, le Conseil décida de diviser son activité en trois époques :

1re époque : Construction de quelques maisons-types pour une seule famille dans l'agglomération bruxelloise ;

2e époque : Construction de plusieurs groupes de maisons à deux et à trois étages, divisées en appartements formant un logement complet ;

3e *époque :* Construction de petites maisons avec jardinet, pour une seule famille, maisons destinées à devenir la propriété des habitants et payables, par annuité, en dix, quinze, vingt ou vingt-cinq ans.

Les deux premiers points de ce programme ont actuellement reçu leur exécution.

Si les statuts sont variables dans chacune des Sociétés au point de vue du capital social, de l'administration et des dispositions générales du transitoire, elles sont cependant toutes tenues à observer les règles de l'hygiène dans les habitations qu'elles construisent et à accorder de grandes facilités de payement aux ouvriers qui ont l'intention d'en faire l'acquisition.

Comme nous l'avons montré plus haut, les Sociétés anonymes jouissent spécialement de la faveur publique en Belgique.

Pour 166 Sociétés agréées par la Caisse générale, il n'y a que 10 coopératives.

Ce nouveau genre de Sociétés a été institué au profit de la classe ouvrière par la loi du 18 mai 1873.

Elle est ainsi définie à l'article 85 : La Société coopérative est celle qui se compose d'associés dont le nombre ou les apports sont variables et dont les parts sont incessibles à des tiers.

Voici les statuts de la Société coopérative d'Epargne, de Crédit et de Construction fondée à Bruxelles le 1er novembre 1890. Ils nous renseignent parfaitement sur la constitution, le siége, la durée et les opérations de ce genre de société :

Art. 1er. — Il est formé une société coopérative sous la dénomination de Société coopérative d'Epargne, de Crédit et de Construction.

Art. 2. — La Société se compose de membres effectifs qui s'engagent :

1° A Verser une taxe d'entrée fixée à 2 francs 50 centimes ;

2° A souscrire au moins une part de la Société fixée à 100 fr.

Art. 3. — Les associés ne sont tenus des engagements de la Société que jusqu'à concurrence du montant de leurs souscriptions.

Art. 4. — La durée de la Société est fixée à trente années, à dater de sa fondation.

Art. 5. — La Société a pour objet exclusif de favoriser la construction d'habitations à bon marché et leur achat par les associés. En conséquence, elle peut faire tous les actes et transactions généralement quelconques auxquels ces opérations donneront lieu et notamment :

Consentir, pour les opérations d'achat, par ses associés, d'immeubles appartenant à des tiers, des prêts, des crédits garantis ou non par hypothèques, remboursables par payements échelonnés et des comptes-courants.

Conclure avec la Caisse générale d'épargne et de retraite des opérations d'assurance mixte sur la tête de ses emprunteurs, moyennant pour ceux-ci de payer les primes afférentes à ces opérations, etc.

La Société coopérative présente évidemment de grands avantages. Fondée sur le principe de l'assistance mutuelle, elle permet à l'ouvrier dont le salaire est modique de devenir plus facilement le propriétaire de sa maison. Comme son nom l'indique, elle représente, d'après le Code de commerce belge, une association dans le but de se procurer plus facilement les moyens d'existence (Sociétés de consommation), ou de produire et d'écouler plus facilement les produits (Sociétés de production), ou d'obtenir plus facilement les capitaux nécessaires (Sociétés de crédit).

D[r] Bonmariage.

IIIme QUESTION

Police des logements et inspection sanitaire des habitations. — Efforts de l'initiative privée en matière d'assainissement des logements.

Police des logements et inspection sanitaire des habitations.
Droits conférés aux autorités publiques en Belgique.
Moyens pratiques d'assurer à bref délai un logement salubre et confortable à tous les habitants et spécialement aux ouvriers.

Rapport *présenté par M. P. Boisson, Membre du Comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de Molenbeek-Saint-Jean, Jette-Saint-Pierre, Koekelberg et Ganshoren, Chef de Division à l'Administration communale, Secrétaire des Hospices civils de Laeken.*

Les enquêtes qui ont été faites en Belgique dans beaucoup de circonscriptions de patronage sur les logements ouvriers ont révélé un état de chose déplorable.

A Bruxelles même, où il existe un bureau spécial d'hygiène, vigilant et bien organisé, il a été constaté que beaucoup de logements ouvriers manquaient d'espace, d'air, de lumière, d'eau potable et que des familles nombreuses dormaient misérablement, sans distinction de sexe, sous un même plafond, dans une unique pièce, absolument trop exigüe pour des êtres humains.

Cette situation, qui ne peut perdurer et dont il n'y a cependant pas lieu de trop s'étonner, étant donnés l'insuffisance de la législation et le manque de ressources de beaucoup de ménages, n'est pas particulière à la Ville de Bruxelles seulement, elle es générale dans le pays, comme à l'étranger d'ailleurs.

Je voudrais néanmoins examiner ici, sommairement, quels sont les moyens dont dispose l'autorité pour remédier à un état de choses aussi préjudiciable à la santé de tous, aux finances publiques et à la conservation et au développement des forces

vitales de la nation. Car, il n'est pas nécessaire de démontrer, je pense, que l'absence ou le manque des choses essentielles à l'entretien de la santé, est le principal facteur des maladies qui affligent particulièrement la classe pauvre et que les effets néfastes de ces maladies se répercutent, d'une façon plus ou moins sensible, sur tous les organismes de la vie sociale.

Je voudrais aussi rechercher quels sont les remèdes à apporter au mal signalé.

Le décret du 14 décembre 1789, la loi du 16/24 août 1790 et la loi modifiée du 30 mars 1836, relatifs à la police intérieure des communes, prescrivent au pouvoir municipal de « faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la *salubrité* ». Les bourgmestres, chargés de l'exécution des lois de police, peuvent par conséquent, interdire l'habitation des maisons ou parties de maisons insalubres. D'autre part, les règlements de police des centres importants, arrêtés par les conseils communaux, imposent généralement certaines conditions hygiéniques que doivent réunir les logements en général.

Ce sont là les seuls moyens que possède l'autorité en Belgique pour empêcher l'occupation des taudis, des bicoques, sans air ni lumière, l'encombrement de pièces trop restreintes, la promiscuité des sexes, etc., etc.

Mais peut-on raisonnablement exiger d'un bourgmestre qu'il ordonne la fermeture de centaines de maisonnettes qui, je le veux bien, ne sont bonnes, en somme, qu'à être démolies ; qu'il impose d'autorité l'interdiction de quantité de chambres encombrées ou simplement défectueuses sous le rapport sanitaire ; qu'il jette, en résumé, sur le pavé de nombreuses familles qui ne peuvent consacrer qu'une modique somme et parfois pas un seul centime à leur loyer, si elles veulent s'assurer le pain quotidien !

On obtiendra chez nous que le chef de la commune fasse établir un cabinet d'aisance où il en manque, assurer l'usage de l'eau potable, raccorder l'habitation à l'égoût public, rétablir un plancher vermoulu ou carreler une pièce vierge de tout pavement, mais c'est tout.

Le bourgmestre, malgré ses arrêtés bien motivés, s'il se sent le courage de les prendre, ne pourra obtenir, de gré ou de force, ni l'élargissement, ni l'exhaussement des chambres d'une capacité insuffisante, ni l'ouverture de fenêtres, ni la création d'une cour où la chose est matériellement impossible ni enfin le désencombrement des pièces trop exigües pour loger les familles nombreuses.

Et si, comme on peut le lire entre les lignes, dans le dernier rapport du comité de patronage de Bruxelles, le premier magistrat de la capitale se voit obligé, dans l'état actuel des choses, et en la matière dont il s'agit, de concilier ses devoirs administratifs avec les sentiments d'humanité qui doivent exister en tout homme, comment s'étonner de ce que ses collègues puissent agir autrement ?

Sans doute, la construction continue de maisons ouvrières à bon marché, et toujours, bien entendu, sur une plus grande échelle, parera dans l'avenir aux graves inconvénients de la fâcheuse situation présente. Mais dans combien d'années y aura-t-il suffisamment d'habitations confortables pour loger tous les travailleurs ? Dans cinquante ou cent ans peut-être ?

Et en attendant ?

A mon avis, ce qu'il faut, pour avoir raison de la plaie sociale en question, c'est, à bref délai, une bonne loi, avec sanction pénale :

1° déterminant d'une façon précise, dans quelles conditions hygiéniques *minimum*, doit se trouver une habitation.

2°) assurant une inspection permanente rémunérée de toutes les habitations indistinctement et spécialement des habitations ouvrières ;

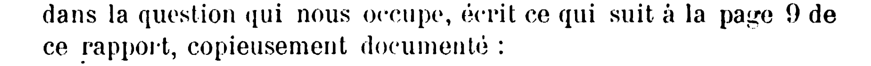
3°) permettant aux Comités de patronage ou autres institutions officielles, chargées de la surveillance des logements, d'accorder, après enquête, aux familles nécessiteuses à charge de la Commune, de la Province ou du département et de l'Etat, pour un tantième à déterminer, un supplément de loyer ou l'entièreté de celui-ci, le cas échéant, pour leur permettre de se loger sainement, convenablement.

Par ce moyen, j'en ai la conviction, on arrivera à faire délaisser tous les lieux inhabitables et, vraisemblablement, à obliger les propriétaires à démolir et à rebâtir leurs misérables masures pour les remplacer par des logements irréprochables.

Le moyen paraitra peut-être un peu radical, hardi même, mais il répond seul, selon moi, à l'appel pressant et justifié du Comité de patronage de Bruxelles dans le très intéressant rapport qui lui a été présenté, le 25 novembre 1901, par M. Hellemans.

Ce Comité, composé de philanthropes connus et compétents

dans la question qui nous occupe, écrit ce qui suit à la page 9 de ce rapport, copieusement documenté :



« Nous l'affirmons : on ne trouvera pas facilement les moyens » d'empêcher des familles de sept, huit, neuf et même dix » personnes de dormir sous un même plafond. Cependant, il faut » absolument trouver ces moyens. Il y va de l'âme et du corps » d'hommes créés à la même image que nous, faits comme nous » pour vivre par l'intelligence et par le cœur, assurément, il le » faut, coûte que coûte. »

. . . .

On le voit, *il faut, coûte que coûte,* et c'est aussi l'avis de tous, j'en suis sûr, qu'on trouve moyen d'assurer un gîte sain et confortable à tout être humain.

Eh bien, la solution satisfaisante pour tous, ne coûte que le vote d'une simple loi et quelques sacrifices pécuniaires auxquels les pouvoirs publics, dans la plupart des pays ont souscrit sans hésitation pour l'instruction des enfants pauvres, pour l'entretien des vagabonds et pour d'autres catégories de malheureux.

Si le pain de l'intelligence doit être assuré aux premiers par la commune, la province ou le département et l'Etat, les hygiénistes diront avec moi, j'aime à le croire, que la santé du corps doit également être garantie, autant que possible, dans les mêmes conditions, à tous les déshérités en particulier et aux habitants en général.

Comprendrait-on qu'ils n'intervinssent pas dans les dépenses d'une hygiène qui intéresse la société à un titre au moins égal ?

L'Etat et la province accordent des subsides aux communes pour les travaux d'assainissement d'un ruisseau, d'un quartier, l'établissement d'un pavage ou la construction d'une école, d'un hôpital, d'une église. N'est-il pas logique, équitable, qu'ils interviennent pécuniairement pour l'assainissement indirect des logements indignes de ce nom, par leur abandon définitif ?

L'article 1er, littéra A, de la loi belge du 9 août 1889 relative aux habitations ouvrières, dit qu'il entre dans la mission des comités de patronage de favoriser la « location des habitations ouvrières salubres ». Eh bien, je ne demande rien de plus au législateur que de leur en fournir les moyens.

Au surplus, je ferai remarquer que *mes desiderata sont anciens* en regard de ce qui existe en France et spécialement à Paris.

En ce pays, la législation sur l'hygiène publique a été refondue et considérablement augmentée (loi du 15 février 1902), et les Commissions de logement peuvent légalement pénétrer dans toutes les habitations lorsqu'elles leur sont signalées comme insalubres, même anonymement.

A Paris, à l'Hôtel de ville, chaque maison possède son dossier et il n'y en a pas moins de *quatre-vingt mille environ*.

Dans ces dossiers, on trouve, avec l'indication du nombre d'habitants, un plan par terre au deux millième, indiquant les fosses, puits, puisards, fontaines, etc.; une description de l'immeuble; l'indication des décès par maladies transmissibles, survenues *chaque jour* dans la maison; les désinfections opérées, leurs dates et leurs causes, enfin l'indication des travaux prescrits par le bureau d'hygiène et la suite donnée à ces prescriptions.

On m'objectera peut-être, que pour ce qui concerne la Belgique, les mesures que je préconise méconnaissent certains droits constitutionnels et certaines prérogatives ou obligations qui appartiennent à d'autres pouvoirs. Je pense que ces objections ne seraient pas fondées.

La législature a incontestablement le droit de modifier ou de compléter les lois, de déterminer dans quelles conditions hygiéniques doit se trouver une maison, de créer un inspectorat des habitations par circonscription de patronage, de faire supporter par les communes, les provinces et l'Etat les dépenses dont il s'agit, de prendre, enfin, toutes les mesures qu'elle juge à propos dans l'intérêt de l'hygiène et de la salubrité particulière et générale.

Et, pour justifier un *statu quo* coupable, qu'on ne vienne pas invoquer l'autonomie communale, qui n'a jamais existé d'une façon *absolue*.

Même en ce qui concerne la législation prérappelée le droit de police des communes a été sensiblement restreint par diverses lois successives, notamment au sujet des théâtres, des poids et mesures, de la vente du poisson, etc.

En Belgique, on a légiféré sur l'hygiène des ateliers et des fabriques, on a créé un inspectorat pour les usines, on a, en un mot, protégé la santé de l'ouvrier *hors de chez lui*, et on ne la

sauvegarderait pas sérieusement *dans sa demeure*, alors que des mesures sont prises par les autorités pour assurer la salubrité des étables !

Il ne s'agit nullement, dans ma combinaison, d'enlever ou de restreindre les pouvoirs d'aucune autorité ni de violer le domicile des citoyens.

A mon sens, les inspecteurs, sous la surveillance et le contrôle des comités de patronage, exerceraient leur mission simultanément avec les bourgmestres et il n'auraient pas besoin pour la remplir, de pénétrer dans la demeure des habitants qui ne consentiraient pas à la laisser visiter.

D'autre part, les dispositions de la loi à voter permettraient aux communes de recueillir légalement tous les éléments nécessaires pour apprécier la situation hygiénique complète de tous les logements sans exception.

Déjà dans plusieurs communes de l'agglomération bruxelloise on fait mention dans les registres de population, lorsqu'il y a plusieurs locataires, de la *partie* de maison occupée par le déclarant. Avec cet élément et le plan détaillé de l'habitation (on doit en produire un en double pour bâtir), il serait aisé de se rendre compte de la composition du ménage et du cube d'air de la ou des pièces qu'il habite. On aurait ainsi, sans devoir se rendre sur place, le moyen de s'assurer si un logement est encombré.

Il s'agit tout simplement de généraliser une mesure qui me parait bonne à tous les points de vue.

En ce qui concerne les bureaux de bienfaisance, on sait qu'ils n'accordent guère des secours en argent pour le paiement des loyers et que lorsqu'ils en délivrent exceptionnellement, ils laissent le soin au bénéficiaire de se loger où et comment il peut ; la loi du 7 frimaire an V leur prescrit d'ailleurs de donner des secours *en nature*, autant que possible.

Je ne sais si je suis parvenu à démontrer l'insuffisance des moyens mis en œuvre jusqu'ici en Belgique pour remédier efficacement, largement, à la situation déplorable de beaucoup de logements ouvriers et de l'utilité des mesures que je préconise.

Quelle que soit l'opinion qu'on ait à cet égard, j'estime quant à moi, que les gouvernements qui prendraient l'initiative de faire traduire ces mesures, toutes pratiques, en une bonne loi, bien complète, dans les pays où elles n'existent pas, mériteraient l'éloge de tous les peuples ; et c'est cette conviction intime qui me porte

à conclure qu'il faut souhaiter que dans tous les pays où les dispositions légales en matière d'hygiène des logements ne répondent pas aux désiderata du présent exposé, la législature vote à bref délai une loi :

A) 1. fixant d'une façon précise les conditions hygiéniques minima dans lesquelles doit se trouver toute construction destinée à être habitée ;

2. exigeant de tout propriétaire d'habitation, dans un délai déterminé, l'envoi à la commune d'un plan détaillé de l'immeuble lorsque la commune ne possède pas le plan de la bâtisse ;

3. obligeant les habitants à déclarer, lors de leur inscription, la partie de maison, avec le nombre de pièces, qu'ils occupent et prescrivant aux communes d'annoter la déclaration dans les registres de population ou dans tout autre registre, après s'être assuré de son exactitude, comme de la résidence *effective* ;

4. enjoignant aux administrations locales de donner aux comités de patronage ou aux autres institutions chargées de la surveillance des logements, et spécialement à leurs inspecteurs, tous les renseignements dont ils ont besoin pour l'accomplissement de leur mandat ;

B) créant un emploi d'inspecteur rémunéré d'habitations auprès de chaque comité de patronage ou de circonscription de surveillance ;

C) édictant une pénalité pour le loueur ou le sous-loueur qui enfreindrait les prescriptions de la loi ;

D) stipulant :

1°) que les comités de patronage ou les autres institutions chargées de la surveillance des logements, pourront accorder un supplément de loyer, ou le loyer entier, s'il y a lieu, après enquête, aux familles qui ne possèdent pas les ressources nécessaires pour se procurer un logement réunissant les conditions hygiéniques exigées ;

2°) que les loyers, suppléments de loyer et le traitement de l'inspecteur seront supportés, pour un tantième à déterminer, par les communes, les provinces ou les départements et l'Etat.

En séance du 6 juin 1905 et sous forme de vœu, les conclusions qui précèdent ont été adoptées par le Comité officiel de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de Molenbeek-Saint-Jean, et il a été décidé que ce vœu sera transmis aux autorités compétentes et à tous les comités de patronage du pays.

P. Boisson.

IV[me] QUESTION

Règles à suivre pour établir des plans d'ensemble de nouveaux quartiers à bâtir, de façon à permettre le lotissement le plus convenable des terrains, soit pour la transformation d'anciennes agglomérations, soit pour l'appropriation de nouveaux terrains. — Les cités-jardins.

Les agglomérations qui se développent rapidement, grandes villes ou bourgs industriels, ne prennent pas toujours les précautions nécessaires pour éviter qu'au bout d'un certain temps les quartiers nouveaux ne deviennent insalubres. Elles ne font pas de *plan d'ensemble* de leurs extensions. De même, quand on s'est décidé à faire des expropriations en grand, on n'est pas toujours guidé, dans le lotissement des terrains et le tracé des rues, par des vues d'avenir.

C'est un mal qu'un certain nombre de municipalités on su éviter. On voudrait apprendre d'elles les règles qu'elles ont suivies et les résultats obtenus.

La tentative hardie des cités-jardins, bâties de toutes pièces en pleine campagne, mérite un exposé complet.

IVme QUESTION

Règles à suivre pour établir des plans d'ensemble de nouveaux quartiers à bâtir, de façon à permettre le lotissement le plus convenable des terrains, soit pour la transformation d'anciennes agglomérations, soit pour l'appropriation de nouveaux terrains. — Les cités-jardins.

Rapport présenté au nom de l'Association des Cités-Jardins de France par M. Georges Benoit-Lévy, secrétaire général de l'Association, chargé des enquêtes sur les Cités-Jardins au Musée Social et au Ministère du Commerce.

« De toutes les fleurs, la fleur humaine est celle qui a le plus besoin de soleil.

MICHELET.

Dans sa belle préface à la Cité-Jardin, M. Charles Gide a rappelé ces lignes si saisissantes de Tolstoï : « On voyait quelques centaines de milliers d'hommes entassés dans un petit espace, s'efforcer de mutiler la terre sur laquelle ils vivaient. En vain, ils en écrasaient le sol sous les pierres, afin que rien ne put y germer. En vain, ils arrachaient jusqu'au moindre brin d'herbe ; en vain ils enfumaient l'air de pétrole et de houille, en vain ils chassaient les bêtes et les oiseaux.

» Le printemps, même dans la ville, était toujours encore le printemps.

» Le soleil rayonnait, l'herbe ravivée se reprenait à pousser, non seulement sur les pelouses des boulevards, mais entre les pavés des rues. »

Ce tableau est celui de beaucoup de nos cités humaines où, par une spéculation frénétique et par une incurie coupable, on a laissé entasser maisons sur maisons, sans se soucier de la manière dont elles sont construites, ni des conséquences prochaines ou lointaines que leur aménagement pourrait avoir.

Grâce à la croisade sanitaire entreprise par les « Social reformers » de tout ordre, grâce surtout à la propagande utile des Cités-Jardins, une réaction tend à s'établir, dont l'effet sera tout à la fois de réparer les fautes des générations passées et de les éviter pour les générations futures.

Nous n'avons pas la prétention, dans le court espace de temps

qui nous est dévolu, de faire une étude approfondie du mouvement des Cités-Jardins, ni d'entrer dans les détails de la question. Nous nous bornerons à montrer comment ce mouvement, originaire d'Angleterre, s'est imposé dans tous pays à l'attention publique.

Je ne rappelerai que pour mémoire comment fut fondée l'Association des Cités-Jardins de Grande-Bretagne.

Un publiciste, M. Howard, écrivit il y a une dizaine d'années un ouvrage intitulé « To Morrow ». Dans ce livre, M. Howard montrait que tous les maux sociaux dont nous souffrons seraient inguérissables, tant que l'on ne songerait pas à leur porter un remède radical ; tant que, faisant abstraction de nos vielles cités, villes de débauche, de maladie et de misère, nous n'irions pas créer sur un terrain vierge la ville de demain, la Cité Modèle.

Il ne suffirait pas de retourner simplement « à la campagne » ; car il faut bien le dire, la campagne, elle aussi, présente des inconvénients : absence d'esprit d'association et de solidarité, absence de distractions, d'instruction, solitude complète. Et si c'est entre les pavés des grandes villes que nous voyons germer et croître ces fleurs du mal que l'on appelle : prostitution, alcoolisme, tuberculose, il faut bien avouer que l'on y est un peu retenu dans ces vieilles cités par les relations sociales et les distractions de tous ordres qu'elles offrent. Ce qu'il faudrait, disait M. Howard, ce serait de créer un centre de vie, offrant à la fois tous les avantages de la ville et de la campagne, sans leurs inconvénients respectifs ; il ne s'agirait donc que de créer la ville campagne, la Cité-Jardin.

L'idée dominante chez M. Howard était en effet que si l'on voulait réussir dans les projets de formation d'une nouvelle ville, il fallait non seulement y édifier des maisons hygiéniques, belles, à la portée de tous, mais aussi créer un centre de vie sociale, dont les facilités et le charme attireraient rapidement vers lui assez d'habitants pour le peupler. Prévoyant même que la population se porterait en foule dans ces Cités-Modèles et voulant à la fois éviter la surconstruction et le surpeuplement, l'auteur limite la portion construite à un dixième de la superficie totale du terrain, et à 30,000 habitants le nombre des citoyens.

L'entreprise de Garden-City est trop universellement connue actuellement pour qu'il me soit nécessaire de mentionner que les plans de M. Howard se réalisent merveilleusement et que la « Cité de demain » est déjà celle d'aujourd'hui puisque à une heure de

Londres, sur un terrain de 1,500 hectares achetés à raison de fr. 0.25 c. le mètre carré, Garden-City est en train de s'édifier.

Son plan général a été tracé par MM. Parker et Unwin, jeunes architectes de grand talent. Chaque cottage est entouré d'un jardin d'un minimum de 4 ares, chaque quartier d'un parc et la ville entière est protégée du contact de toute autre ville par une large ceinture de terrains cultivés.

Les usines sont un peu à l'écart et une fumée noire, opaque, et détestable ne s'en échappera pas pour salir et empuentir toute la Cité car on a prévu l'emploi de smoke-consumers et autres appareils destinés à en combattre les effets.

L'exemple qui nous est donné par Bournville et Port Sunlight nous sont d'ailleurs un garant du succès de Garden-City.

Il y a en effet déjà 10 ans que le village-jardin de M. Cadbury est créé, et il y a plus d'une vingtaine d'années que M. Lever eut la géniale idée d'édifier sur les bords de la Mersey la radieuse cité de Port Sunlight « Le port des rayons du soleil ». Bournville et Port Sunlight sont deux des meilleurs exemples en miniature des avantages sanitaires sociaux et moraux que peuvent présenter des villes rationnellement conçues. D'ailleurs, il semble que de toutes parts du sol anglais commencent maintenant à poindre et à fleurir des Cités-Jardins.

Quelque temps après la création de Garden-City, on apprenait que Carnegie venait de donner 12 millions pour fonder dans les forêts de Pittencrieft et de Gleen « Beautiful City » « La Cité de la Beauté ». La professeur Patrick Geddes a dans un ouvrage absolument magnifique exposé comment, selon lui, devait être compris le cette nouvelle Cité-Jardin.

Un peu plus haut, toujours en Ecosse, la Compagnie anglaise d'aluminium a fondé le village modèle de Foyers dans l'Invernesshire. En venant y installer ses usines, cette Compagnie eut l'heureuse idée de créer dans ce site superbe une petite ville modèle dont l'établissement conserverait le charme de la nature et s'harmoniserait avec elle. D'accord avec Earl Grey et l'Association anglaise, elle se décida à créer une Cité-Jardin à l'usage de toute la population attirée à Foyers par la nouvelle industrie. Un Comité d'Art fut formé qui chargea Mme Watts et M. Water Crane d'étudier le projet de concert avec la G. C. A.

Les cottages construits en granit du pays présentent un aspect très séduisant. La vie Sociale de la petite Cité-Jardin est déjà intensivement développée. Il nous suffira de mentionner que l'on y trouve des écoles, des clubs, des bibliothèques, des bains publics,

des halls municipaux, des Sociétés sportives, musicales, des expositions florales et horticoles, etc., etc.

Puis nous trouvons le village modèle que le Earsweck Trust a construit près d'York sur l'initiative de M. Rowntree, cette année même.

Enfin, c'est encore tout près de Londres, presque à Londres même, qu'est en train de s'édifier le Garden Suburb de Hampstead et une Compagnie a été formée ayant comme directeurs Earl Grey actuellement gouverneur du Canada, Earl of Crewe, l'Evêque de Londres, Sir John Gorst, Sir Robert Hunter, M. Herbert Marlhan, M. Wlater Hazell pour acheter au collège d'Eton à Hampstead un terrain de 92 Ha dans le but d'y construire une Cité-Jardin. « Il est dans notre intention, disent les fondateurs, d'édifier là des bâtiments pour toutes les classes de la population et d'en faire un centre d'habitations attractives. L'immense parc du riche contribuera à conserver la pureté de l'air, tandis que le jardin plus modeste du pauvre augmentera le charme de son Cottage, tout en lui procurant une distraction saine et les moyens de diminuer le coût de la vie par la récolte des légumes qu'il produira. On aura soin de disposer les maisons non en lignes uniformes, mais pittoresquement, tant au point de vue de la place qu'elles occuperont que de l'architecture. Toutes les avenues seront plantées d'arbres et la moindre voie aura 15 mètres de large. On a l'intention de louer à des prix assez élevés des lots de 1 Ha 50 à 2 Ha pour les riches propriétaires et de faire bénéficier de cette plus value suscitée les lots que l'on vendra à la population moins aisée. » L'idée dominante des fondateurs est d'arrêter l'envahissement de ses environs par la grande ville et d'employer alors qu'il est encore temps, les réserves d'espaces libres et les beautés naturelles des sites à l'assainissement et à la décoration des nouvelles villes au lieu de laisser les anciennes atteindre de leurs tentacules dangeureuses les portions encore intactes.

Cette création est une des plus intéressantes ; elle montre comment à proximité d'une grande ville, on peut créer des quartiers absolument modèles, en tenant compte de tous les conseils des hygiénistes. Elle été facilitée par la construction d'un chemin de fer électrique souterrain qui mettra cette Garden-Suburb à dix minutes du quartier des affaires à Londres.

Voici d'autre part comment se présente l'opération au point de vue financier :

DÉPENSES.

Achat du terrain	112,000
Aménagement des rues et des espaces libres	70,000
Total. . .	182,000

REVENUS.

Rues	4 Ha	pour mémoire
Champs de récréation	60 a	» »
Terrain pour cottages à bon marché (y compris la construction des chemins) à raison de 450 francs les 40 ares . .	28 Ha	fr. 31,500
Terrain de construction pour hôtels particuliers, y compris le coût de création des routes, à raison de 2,000 francs les 40 ares.	46 Ha	fr. 230,000
Total. . .	78 Ha 60	fr. 261,500

D'Angleterre le mouvement s'est répandu en France où une Association des Cités-Jardins a été fondée ayant comme président le Sénateur d'Estournelles de Constant et ayant parmi ses comités de direction et de patronage les plus hautes personnalités du monde économique.

Une des critiques les plus justes que l'on nous ait adressée à nous Français est bien certainement de nous méconnaître nous-mêmes, et à ceux de nos compatriotes qui ont pu douter des possibilités d'acclimatation de cette institution des Cités-Jardins en notre pays je rappellerai que, sans vouloir remonter aux Utopistes, c'est un économiste français, le grand Pecqueur qui prédisait en ces termes, il y a déjà cinquante ans, la création des Cités-Jardins :

« Le jour est arrivé, disait-il, où les campagnes vont se faire villes et les villes un peu campagnes, où le village sera un composé régulier de grandes fermes, d'élégantes fabriques, de confortables maisons de ville, tandis qu'inversement, les villes seront un ensemble de villas au lieu d'être des lieux d'étouffement, des cloaques d'égouts, de carrefours où il n'existe plus de traces de verdure, ni de vestiges qui rappellent le berceau naturel de l'homme. »

Si nous n'avons pas encore, à proprement parler, de Cités-Jardins, des tentatives assez nombreuses ont pourtant été faites, et s'il n'y en a pas qui aient réussi jusqu'à maintenant d'une manière décisive, nous avons bonne confiance dans les essais qui sont sur le point d'être entrepris.

La Compagnie du Creusot créant une nouvelle succursale à Champagne près de Fontainebleau avait acheté là un terrain d'une dizaine d'hectares pour y construire un village modèle.

Le mètre carré avait coûté au prix brut 3 francs, et avec l'établissement des voies et des canalisations fr. 4-50. L'entreprise menée par le distingué architecte, M. Delaire, n'a pas abouti comme nous l'espérions, et on a dû abandonner l'édification des cottages pour la construction de grandes maisons ouvrières; mais ceci n'est dû qu'à l'exiguité même du terrain qui n'a pas permis de loger en maisons toute la population. Ceci montre la nécessité, pour les constructeurs de nos futures cités-jardins, de s'assurer de suite d'un espace suffisant. Nulle objection à ceci; si l'on ne bâtit pas de suite tout le terrain, on peut du moins le louer partiellement à des agriculteurs et à des tarifs toujours plus avantageux, puisqu'ils subiront la répercussion de la plus-value que leur aura donnée l'apport de la vie sociale.

Il est donc essentiel que la société industrielle ou financière s'assure, en achetant de grandes étendues de terrain, des droits à la plus-value qui autrement ne profiterait qu'aux propriétaires environnants.

Un autre essai fut tenté par un jeune architecte de Vierzon qui avait formé une société immobilière pour l'achat d'un terrain de onze hectares à proximité de la rivière d'Yèvre, dans le Cher.

D'autre part, nous avons une société coopérative en formation pour l'achat d'un vaste terrain aux environs de Paris, sur lequel nous construirions un village modèle pour hommes de lettres, artisans, ouvriers d'art. Nous prévoyons que la première industrie serait, comme à Garden-City, une imprimerie coopérative. Il y a dans ces superbes environs de Paris, pas plus loin qu'à une demi-heure de la Capitale, de vastes terrains à fr. 2-50, 3 francs le mètre carré. On commencerait l'essai en petit sur une superficie de 15 hectares, ce qui permettrait, en déduisant trois hectares pour les parcs et les monuments publics, de construire 300 cottages entourés chacun d'un jardin de quatre ares.

D'autres projets sont encore en voie d'étude à l'Association des cités-jardins de France, et je ne citerai pour mémoire que la consultation que nous a demandée un propriétaire des Pyrénées, et les tentatives qui vont peut-être être faites bientôt pour construire un village modèle dans une de nos provinces où les chutes d'eau grouperont des syndicats d'usiniers.

Ainsi donc, tout en conservant sa caractéristique, la cité-jardin pourra être créée et habitée, suivant les occasions et suivant les emplacements, par des groupements divers.

Il semble d'ailleurs que la généreuse fondation de M. de Rostchild viendra aider à la dissémination de ce mouvement.

Les fondateurs ont fait précéder leur donation de cette belle déclaration : « En souvenir de notre père qui a fondé notre maison et en reconnaissance aussi de l'accueil qui nous a toujours été fait par la population de Paris, où nous avons passé toute notre existence, nous avons désiré créer une œuvre d'intérêt public, et nous avons décidé de consacrer une somme de 10 millions à la construction d'habitations à bon marché. »

Le but de cette fondation est donc double. Son action doit s'appliquer premièrement et immédiatement à la construction d'immeubles à bon marché dans l'agglomération parisienne pour la population parisienne. Il y a là un besoin pressant puisque, ainsi que le rappelle le conseiller municipal Henri Turot : 44,000 ménages parisiens de 3 à 10 personnes sont logés dans une seule pièce et 23,000 dans deux pièces. Aussi constatons-nous avec satisfaction que, sous l'éminente direction de M. Cheysson, de M. Georges Picot, de M. Jules Siegfried, la fondation a déjà commencé ses opérations, secondée en cela par le Conseil municipal.

Cependant, lorsque cela sera possible, ne sera-t-il pas mieux pour cette population parisienne dans l'intérêt de qui la fondation est faite, ne sera-t-il pas mieux d'aller construire des maisons, des «homes» vraiment dignes de ce nom, un peu en dehors de Paris, comme les hôtels nobles d'autrefois entre ville et campagne, entre « cour et jardin ». C'est en vue de ces habitations que la loi Siegfried fut votée et MM. Cheysson et Picot l'ont constaté bien souvent, ce n'est que dans le « cottage, » sous le toit de la maison indépendante que peut naitre et se développer l'esprit familial, principe de toute dignité morale, fondement de tout ordre social. Et où le cottage pourrait-il être mieux à sa place que dans une Cité-Jardin ? L'esprit qui anime les trustees de la fondation nous donne tout lieu d'espérer que tel emploi sera fait de ses fonds et le § 2 de l'article 2 des statuts précédemment cités nous donne même la conviction qu'il en sera ainsi.

Nous n'avons qu'à passer la frontière, et dans un pays ami, nous assistons à la formation de l'Association des Cités-Jardins de Belgique, comptant parmi ses membres des personnalités éminentes comme M. le sénateur Henri La Fontaine, le député Emile Vandervelde, le professeur Ernest Mahaim, l'abbé Léon Gruel et d'autres encore.

L'initiateur du mouvement, M. Charles Didier, espère que sa Société coopérative commencera bientôt ses opérations dans les environs de Bruxelles ; nous le souhaitons vivement avec lui.

En Hollande, il s'est formé aussi une Tuinstadtverein, qui a à sa tête un coopérateur, M. Bruijn, et un professeur, M. de Clercq de Bloemendaal.

En Suède, on m'a signalé un essai à Djursholm et un autre à Saltsjöbaden. Pour ce qui est de ce dernier, une compagnie privée a acheté, parait-il, 900 hectares à un prix moyen de 1,75 à 3 kronor (1 krona = 1 fr. 39) le mètre carré. Il y a actuellement 198 maisons de bâties et 1,344 habitants qui sont tous propriétaires de leur maison. Celles-ci, d'après les photographies qui nous ont été communiquées, présentent un aspect assez séduisant.

En Danemark, on nous a signalé le village modèle de Lungby près de Copenhague, dû à l'initiative de l'Union coopérative danoise.

En Autriche, en Italie, en Espagne, en Portugal, des Associations de Cités-Jardins sont en voie de création.

En Hongrie, plusieurs essais de villages modèles ont déjà été tentés, et l'un des plus probants, est celui de Rakosliget, dont s'est occupé M. Rosà Karóly.

Enfin, la *Gardenstadt Gesellschaft* fait une active propagande pour répandre l'idée, et, quoiqu'elle ne revendique à aucun titre la création de *Spredlingen* près de Francfort, et de *Ramstadt-Traisa*, près de Darmstadt, nous pouvons signaler en passant ces deux très intéressants essais de création de villes modèles à laquelle Son Altesse le Grand Duc de Hesse a donné son actif patronage.

Nous devons signaler aussi, mais à un point de vue plus spécial, *Eden-City*, près de Berlin, et la colonie *Ostheim*, près de Stuttgard, que M. Edouard Pfeifer a décrite dans un ouvrage fort intéressant.

J'allais oublier la Suisse où la collectivité des facteurs de la ville de Lausanne vient de former une Société Coopérative, pour acheter un terrain à la Vuachère, dans l'intention d'y construire une toute petite, bien petite Cité-Jardin, mais aussi bien jolie de nom, « la Cité-Jardin du Soleil levant », et où M. Henri Baudin mène une active propagande.

Puisse cet exemple se multiplier ; cela serait un attrait de plus pour les étrangers qui seront en Suisse de pouvoir jouir à la fois des beautés de la nature et des commodités qu'offrirait la vie sociale modèle des Cités-Jardins.

Dans le Nouveau Monde, pour des raisons d'ordre divers, l'habitude insensée de construire des villes aux habitations suré-

levées et surpeuplées, a fait éprouver également ses néfastes conséquences, et tous ceux qui étudièrent la question sociale aux Etats-Unis, savent que les Américains ne sont pas exempts des fléaux sociaux dont notre Vieux Monde est gratifié.

Cependant, la même réaction s'établit par delà l'Océan ; j'ai pu constater au cours d'un récent voyage, que çà et là s'étaient développées des Cités-Jardins, portant avec elles la santé et le bonheur. Je nommerai *Dayton* et son industrie modèle de la National Cash Register, *East Aurora, Ludlow* et quelques autres encore.

Enfin, il paraît que dans l'autre hémisphère même, il y a tout un enseignement à recueillir au point de vue de la construction sanitaire des villes ; et je compte me rendre prochainement en Australie pour étudier la formation en une pièce de la nouvelle capitale d'Etat qui sera probablement *Dalgety*.

Tel est l'état sommaire du mouvement actuel des Cités-Jardins.

Je ne voudrais pas empiéter sur les attributions d'autres rapporteurs, en traitant de la question des espaces libres et de l'hygiène des Cités existantes, mais avant de terminer cet exposé, je voudrais montrer en quelques mots combien ce mouvement des Cités-Jardins est également intimement lié avec la croisade sanitaire entreprise pour la purification de nos vieilles Cités.

Il a été unanimement reconnu que les quartiers où sévissent le plus fortement les maladies et le vice, sont ceux où la population est la plus dense, où les espaces libres font défaut, où l'homme en un mot, s'éloigne le plus de la nature.

Il importe donc aux déshérités qui ne peuvent pas reprendre entier contact avec la nature vivifiante, d'en avoir tout au moins un peu l'illusion, en ayant à leur portée le plus d'arbres, de fleurs, et de verdure que possible, et s'il est difficile à beaucoup de répondre à l'appel lancé par l'ancien Président du Conseil, M. Jules Méline, dans son remarquable ouvrage « Le Retour à la Terre », il faut du moins que l'on puisse autant qu'il est en notre pouvoir « faire retourner la terre à eux ».

On a particulièrement bien compris ceci en Allemagne où l'on a entendu le cri d'alarme jeté en 1892 par la Commission du faubourg St-Georges à Hambourg qui demandait à l'Etat au moment de l'épidémie de choléra, « de travailler de tout son pouvoir à la construction de maisons et quartiers convenables, et à la création

de moyens de transports qui facilitent l'habitation en dehors des villes. »

Il serait à souhaiter que les règlements municipaux des villes allemandes si bien étudiés par M. Edouard Fuster soient pris partout comme modèles.

Nous noterons d'ailleurs qu'en Angleterre, les municipalités ne se contentent plus de construire des maisons ouvrières, mais qu'ayant nettement compris leur devoir, elles se mettent résolument à créer des quartiers modèles, tel celui de *Woodgreen* créé récemment par le Conseil Général de Londres.

En Belgique, on ne se désintéresse pas encore complètement de la question des espaces libres à préserver dans les villes, et nous avons enregistré avec plaisir l'année dernière, l'achat d'un grand parc par la commune de *Schaerbeek*, au même moment qu'en France, grâce aux efforts multiples de la Société pour la protection des sites et des paysages ainsi que de l'Association des Cités-Jardins de France, le Conseil Municipal de Paris faisait le don superbe du domaine de Bagatelle à la démocratie de la grande Cité.

Il faut que l'on reconnaisse le droit de tous à l'air et à la lumière, car Michelet l'a dit : « De toutes les fleurs, la fleur humaine est celle qui a le plus besoin de soleil. »

Quelques Conseillers municipaux de Paris, croyant agir dans l'intérêt des finances de la ville, prêtent une oreille complaisante aux projets de construction d'immeubles de rapport sur le peu d'espaces libres qui nous restent encore sur l'emplacement des fortifications qui vont être déclassées. Nous devons d'ailleurs nous empresser d'ajouter que la majorité du Conseil ne partage pas de si noirs dessins, et que le tout premier, le sympathique Président, M. Paul Brousse, nous a assuré que la population de Paris pourra compter sur sa vigilance dans cette affaire (1).

---

(1) Nous nous sommes interdit d'entrer dans des considérations de détail. Néanmoins nous devons donner en exemple l'initiative prise par la ville de Lille, en 1865, qui grâce à la garantie qu'elle offrit permit à une Société immobilière de se fonder et d'utiliser pour le plus grand profit des citoyens les espaces rendus libres par le déclassement des fortifications. Nous devons rappeler aussi en quels nobles termes le Conseil municipal prenait l'initiative de ce mouvement : « L'agrandissement de Lille ne réalisera le plus important des avantages qu'il est permis d'en attendre que s'il procure à la population ouvrière de Lille, avec l'air et l'espace qui lui manquaient, des logements réunissant toutes les conditions possibles de bien être et d'économie. Or, il faut le reconnaître, la population ouvrière est impuissante par elle-même à tirer parti des ressources que lui promet l'enceinte agrandie. Sans doute, l'industrie privée ne restera pas inactive, mais le soin d'assurer la rénumération de son capital, peut lui faire négliger les conditions de salubrité, de solidité des constructions et la modération du prix des loyers.



Contre de tels projets, les protestations ne se sont d'ailleurs pas fait attendre ; ce fut d'abord M. Casimir Périer, président de l'Alliance d'Hygiène Sociale, qui eut l'honneur d'opposer à ces projets de spéculation, des considérations que dictait le juste souci de la santé publique.

Le jour où l'on fit courir le bruit que sur l'emplacement des fortifications déclassées, on se mettrait à construire encore et à construire toujours des immeubles de rapport, c'est-à-dire de hautes maisons serrées dans des rues étroites, les hygiénistes, les architectes se joignirent à la haute personnalité de l'ancien Président de la République. La Société des espaces libres, la Société pour la protection des sites et des paysages, la Société populaire des Beaux-Arts, d'autres encore, déterminèrent un courant d'opinion pour protester contre les projets de captation de ces dernières réserves d'espaces libres, qui sont suivant l'expression heureuse du docteur Letulle et de M. Henard les poumons mêmes de Paris.

Sans vouloir entrer dans les détails de la question que les architectes de l'Association des Jardins-Cités de France traiteront, je désire appeler l'attention du Congrès sur l'importance de l'utilisation des fortifications de Paris, ainsi que celles des autres villes actuellement fortifiées.

Il n'est pas besoin de dire que notre Association n'a pas été la dernière à s'émouvoir, et que nous avons actuellement des plans mûrement délibérés pour la création, sinon d'une Cité-jardin, du moins d'un quartier modèle sur la portion des 200 hectares (en chiffres ronds) qui vont être rendus disponibles prochainement sur les fronts nord et ouest de l'enceinte de Paris.

Nous voulons que d'une part on réserve de larges boulevards avec champs de récréations, jardins d'enfants, emplacements pour sports, etc... et que d'autre part on construise suivant les quartiers et suivant la valeur du terrain, soit des hôtels luxueux, soit des cottages à bon marché, — mais hôtels et cottages auront chacun un

---

« Pour assurer à la classe ouvrière les bienfaits de l'agrandissement de la ville, au point de vue de l'amélioration des logements et de l'abaissement relatif des loyers, le moyen le plus efficace paraît donc de créer une compagnie disposant de ressources imposantes et dont la constitution reposerait sur les bases suivantes :

» Attirer les capitaux par une sécurité absolue et par une rénumération réduite en raison même de cette sécurité.

» Obtenir le concours des administrations publiques pour l'achat, à prix modéré, des terrains les plus convenables.

» Adopter, après étude approfondie, les plans qui devront le mieux remplir les conditions de salubrité, de solidité et d'économie.

» *De plus on introduirait dans les statuts la servitude pour les acheteurs ou les locataires de ne jamais bâtir sur plus des 2/5me du terrain disponible.* »

minimum de confort, de beauté et d'hygiène et la maison du pauvre comme la maison du riche sera entourée d'un jardin qui en fera la beauté et la santé.

L'opération coûterait environ 140 millions : et encore même cette somme ne devrait-elle pas produire d'intérêts, et être placée à fonds perdus, (ce qui n'est pas) ne serait-ce pas préférable que de voir augmenter chaque année le budget de l'Assistance Publique.

Que l'on songe, en effet, que la seule Assistance Publique de la Seine a été obligée de débourser en l'année 1904, 69 millions. Cela est à l'honneur des pouvoirs publics de dépenser aussi largement pour soigner le mal ; cela serait à leur louange de dépenser aussi largement pour le prévenir.

Je rappellerai le mot si juste du Secrétaire industriel de la Chambre de commerce de Cleveland : « Il est encore temps de prévenir la cristallisation en briques et mortier des conditions insanitaires de vie. »

Cette œuvre de prévention, il appartient aux pouvoirs publics de l'appliquer, mais il est aussi du devoir de l'initiative privée de la susciter.

Il vient de se créer à Paris, avec l'appui de la Société des Cités-Jardins de France, une Association féminine pour l'embellissement des cités. Cette Association a pris pour devise : « Être utile pour vivre, vivre pour être utile ». Et elle revendique dans son programme le soin de compléter l'œuvre des municipalités négligentes, imprévoyantes ou trop absorbées par d'autres préoccupations. « Nous nous occuperons, écrivent les fondatrices de cette Association, des jardins et des jeux de nos enfants, de la propreté des rues, de la gaieté et de la santé des habitants, nous ferons aimer les fleurs et les arbres... afin d'assurer à la prochaine génération des hommes plus robustes et plus beaux, dans des villes plus belles, plus saines et plus agréables. »

C'est à une telle œuvre que se sont consacrées les 700 Associations de Dames, formées aux États-Unis pour embellir la Cité, et je me permettrai, à la fin de cet exposé, de formuler un souhait : c'est que de telles Associations se créent dans chaque pays pour aider, par leur précieuse collaboration, les groupements de Cités-Jardins dans leur œuvre novatrice, et les municipalités entreprenantes dans leur action sanitaire.

A ces dernières, je proposerai, comme devise, celle-là même qui fut choisie par la commission des parcs de Minneapolis : « La Cité en elle-même doit-être une œuvre d'art. »

GEORGES BENOIT-LÉVY.

IVme QUESTION

Règles à suivre pour établir des plans d'ensemble de nouveaux quartiers à bâtir, de façon à permettre le lotissement le plus convenable des terrains, soit pour la transformation d'anciennes agglomérations, soit pour l'appropriation de nouveaux terrains. — Les cités-jardins.

Rapport présenté par M. Bartaumieux, architecte, Paris.

On ne peut mettre en doute l'influence des agglomérations urbaines sur l'état matériel et moral de la population d'un pays, ainsi que l'a fort bien expliqué M. Adolphe Coste, dans la communication très intéressante présentée par lui au Congrès international d'Hygiène et de Démographie de 1900; il est donc de la plus haute importance de veiller avec sollicitude à ce que ces agglomérations, lorsqu'il s'en forme de nouvelles, soient établies dans les meilleures conditions possibles.

Lorsque les anciennes prennent de l'extension, il n'est pas moins indispensable de combiner les dispositions à prendre dans le périmètre à annexer, avec les modifications à apporter aux parties existantes, de telle façon, qu'elles ne forment plus qu'un tout susceptible de satisfaire aux divers besoins que peut faire prévoir l'expérience du passé. De là, nait la nécessité dans un cas comme dans l'autre d'établir des plans d'ensemble.

Il est assez rare, dans notre pays, à l'époque où nous vivons, de voir se créer de toutes pièces une ville neuve; les grands centres existant déjà sont trop rapprochés. Les facilités de transports et de communications de tous genres de plus en plus grandes diminuent les distances qui les séparent. Les villes, exerçant une attraction sur les habitants des campagnes et les gens du dehors, augmentent de plus en plus, commençant par se surpeupler, surtout si à l'origine elles sont renfermées dans des enceintes, puis elles débordent leurs limites, gagnant en surface arrivent à rejoindre les petites agglomérations les plus proches qu'elles absorbent. Les principales, au bout d'un certain temps arrivent à couvrir des espaces immenses, c'est le cas pour toutes les grandes capitales, les mêmes causes amenant des résultats similaires.

Tous les pays se trouvant représentés au Congrès, je suis assuré que d'autres plus autorisés diront mieux que moi ce qui se passe chez eux; je parlerai donc plus spécialement de la France et c'est à Paris que je prendrai mes exemples.

Paris, primitivement renfermé dans l'ile de la Cité, vers l'an 1200 n'avait guère que 230 hectares il en avait 490 sous Charles V et, sous Louis XIV, atteignait 1,130 hectares. Le Paris de la Révolution et du premier Empire en avait près de 3,500 et l'enceinte de Paris en 1900, n'en comprend pas moins de 7,800. Rien que dans le cours du dernier siècle, il a englobé bien des agglomérations dont les noms se conservent encore souvent par tradition, telles que : Auteuil, Passy, les Ternes, les Batignolles, Clichy, Montmartre, la Chapelle, Belleville, Ménilmontant, Charonne, Bercy, le Petit Montrouge, Vaugirard, Grenelle, agglomérations qui encore bien séparées au moment de l'établissement de la dernière enceinte, ne forment plus maintenant qu'une suite ininterrompue d'habitations composant les huit derniers arrondissements de Paris, alors que déjà, au dehors, tout autour de sa périphérie, la ville de Neuilly tend à se confondre avec Levallois-Perret qui joint Clichy et St-Ouen, comme arrivent à se rejoindre : St-Denis, Aubervilliers et Pantin non loin des Prés St-Gervais. Les habitations sont encore un peu éloignées du côté de l'Est pour Noisy, Bagnolet, Montreuil et Villemomble jusqu'à Vincennes et St-Mandé; elles se rapprochent quelque peu en repassant de l'Est à l'Ouest par le Midi pour les communes d'Yvry, Gentilly, Montrouge, Vanves, Issy, Billancourt et Boulogne.

L'enceinte étant appelée à disparaître à brève échéance, la IVe question va donc se trouver pour Paris tout à fait d'actualité.

Comme l'a si bien dit M. Eugène Henard dans l'une de ses remarquables études sur « Les Espaces libres », la prospérité d'une ville est la résultante des efforts de ses habitants dans toutes les branches de l'activité humaine; par suite, l'établissement d'un système rationel de circulation est l'un des facteurs les plus puissants de sa richesse.

Les municipalités et les pouvoirs publics doivent donc s'appliquer chaque fois qu'il s'agit de la création de voies nouvelles à ce que la circulation ancienne en bénéficie, et quand il s'agit de la disposition d'espaces vides d'une aussi immense étendue, à mettre en valeur pour former des quartiers nouveaux, il est indispensable de prendre les plus grandes précautions pour éviter toute erreur. Il faut établir les meilleures relations entre les parties libres et les parties bâties de telle sorte que les conditions hygiéniques dont

jouissent les agglomérations voisines déjà existantes n'aient pas à souffrir de la réunion, mais en profitent, au contraire; et, dans les portions à réunir, disposer les voies nouvelles de façon à ce qu'elles concourent au perfectionnement du réseau des voies existantes, dès leur création comme pour l'avenir.

Dans les vieilles villes, les rues représentent la direction des courants naturels, résultant de la disposition topographique primitive des lieux, comme les courants eux-mêmes avaient déterminé le tracé des routes sur les bords desquelles s'élevèrent les premières maisons; ces courants persistent en général toujours et l'on doit en tenir grand compte.

Les quartiers neufs qui s'ajoutent à la périphérie des quartiers anciens ont malheureusement été le plus souvent tracés sans aucune préoccupation de développer une disposition d'ensemble; ce sont des fragments de villes nouvelles juxtaposés à la vieille ville sans qu'une idée directrice en ait coordonné les divers éléments. On pourrait en citer un grand nombre dans les plus beaux arrondissements où ils paralysent les quartiers qui les avoisinent. M. Ch. Buls, bourgmestre de Bruxelles, déplore des faits analogues dans son « Esthétique des Villes » et il en indique la cause lorsqu'il écrit : ... « La seule préoccupation qui ait guidé les auteurs de ces plans, a été de combiner le lotissement le plus favorable à la vente des terrains. »

L'absence de plans d'ensemble et de prévoyance que nous critiquons est d'autant plus grave qu'elle a amené la disparition presque complète des grands jardins qui existaient encore dans l'intérieur de Paris au commencement du XIXe siècle, jardins dont on aurait pu tirer parti en s'y prenant à temps, tandis que la valeur des terrains qui s'est accrue d'une façon vertigineuse, maintenant surtout qu'ils sont couverts de constructions importantes et en plein rapport, rend le remède presque impossible; et cependant les vrais principes n'étaient pas inconnus en France où les bons exemples n'ont pas fait non plus défaut.

Il fut un temps où l'on venait chez nous, prendre modèle; maintenant les grandes villes de l'étranger ont profité des leçons de nos hygiénistes et de nos théoriciens, et pour ne les avoir pas suivies, le Parisien, au point de vue des espaces libres et des voies de circulation, est moins bien partagé que l'habitant de Londres ou de Berlin. Sur la surface des 7,800 hectares que comporte Paris, celle en jardins n'est que de 263 hectares répartis en 46 parcs ou squares, alors que les parcs et jardins de Londres, en ne considérant qu'une surface égale au plan de Paris superposé

sur le plan de Londres, pris dans sa partie centrale, en comprend 224, occupant une superficie de 752 hectares, soit près de 1/10 de la surface totale, et que pour Berlin, en faisant la comparaison dans les mêmes conditions on trouve 554 hectares répartis en 20 parcs ou jardins ainsi que l'a démontré mon confrère Eugène Hénard dans ses relevés si soigneusement établis joints aux travaux remarquables publiés par lui dans ces derniers temps et auxquels ces chiffres sont empruntés. En 1800, les 3,390 hectares que contenait l'enceinte du Paris d'alors, comprenait 391 hectares soit 1/10 en jardin, tandis qu'en 1900, pour 7,800 hectares de surface totale il n'y en a plus que 263 soit moins de 1/30, nous n'avons donc pas lieu d'être très rassurés pour l'avenir, en présence de la façon si différente dont la question des espaces libres est traitée par nos édiles et par le London Concill. Ce dernier en 1901 a dépensé plus de 40 millions pour agrandir Victoria Parc à 90 hectares et pour l'entretien de divers autres jardins de Londres alors que pour avoir un peu plus de terrain à vendre nous sommes menacés de voir réduire à 22 hectares les espaces libres de notre Champs de Mars qui n'en avait que 44.

Rien ne peut remplacer un ensemble de parcs et de jardins rationnellement répartis à l'intérieur même des villes ; ce n'est pas une simple question de luxe et d'agrément. Les larges surfaces plantées d'arbres et d'arbustes au milieu des agglomérations urbaines sont aussi indispensables à l'hygiène de leurs habitants que l'eau et la lumière.

Ch. Fourier au commencement du 19e siècle prétendait, dans sa théorie de l'unité universelle, que l'architecte qui aurait su établir une ville d'après sa méthode à laquelle il donne le nom de mode composé, aurait pu, sans s'en douter et sans y prétendre, devenir le sauveur du monde social et faire à lui seul ce que tous les aigles de la politique n'ont pas su faire.

Selon lui, on doit tracer trois enceintes ; la première contenant la cité ou ville centrale, la deuxième contenant les faubourgs et grandes fabriques, la troisième contenant les avenues et la banlieue ; les trois enceintes séparées par des palissades, gazons et plantations qui ne doivent pas masquer la vue, toute maison de la cité devant avoir en cours et jardins au moins autant de terrain vacant qu'elle en occupe en surface de bâtiment, l'espace vacant devant être, double dans la deuxième enceinte ou local du faubourgs et triple dans la troisième enceinte ou banlieue.

Suivent un très grand nombre de prescriptions détaillées qu'il

serait trop long de donner ici et dont nous résumons les principales.

La hauteur des bâtiments sur rue ne devra jamais excéder la largeur de la rue.

Il veut les maisons isolées, formant façades régulières sur tous les côtés sans admission de murs mitoyens nus ; le moindre isolement entre deux édifices étant d'au moins 12 mètres, la distance pour chacun devant être de 6 mètres au minimum entre le bâtiment et la séparation mitoyenne qui devra être en grilles ou palissades sur soubassements bas ; les parties pleines ne devant jamais atteindre le tiers de la longueur ; l'espace d'isolement devant être toujours au moins égal, aussi bien sur le derrière de la maison que sur les côtés à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Les cours fermées qui circonscriraient plus des 3/4 du terrain ayant comme largeur minima la hauteur des bâtiments qui les enserrent, dans la cité, et devant être plus étendue encore, dans la 2e et la 3e enceintes.

Les rues doivent faire face ou à des points de vue champêtres, ou à des monuments d'architecture publique ou privée ; le monotone échiquier en sera banni ; quelques-unes seront cintrées ou serpentées pour éviter l'uniformité.

Les places devront occuper au moins 1/8 de la surface ; moitié des rues devront être plantées d'arbres, variés dans chacune.

Le programme est évidemment séduisant et donnerait satisfaction aux hygiénistes modernes ; pour les agglomérations nouvelles à créer, on ne saurait trop le recommander ; c'est bien celui qui conviendrait le mieux pour les cités-jardins dont le titre se trouve inscrit à la fin de la IVe question dont nous nous occupons ici. Mais nous ne croyons pas avoir à nous étendre davantage en ce moment sur les cités-jardins, les exemples en France étant trop rares. L'expérience partielle tentée à Villeneuve-Champagne, qui se poursuit sous l'habile direction de notre confrère Edmond Delaire et dont la description a été très bien présentée dans un rapport de Monsieur Louis Rivière, demande à être terminée et à avoir subi l'épreuve d'un fonctionnement de quelque durée pour être judicieusement appréciée. L'étude sur ce sujet me paraîtrait d'ailleurs devoir plus utilement prendre place dans les rapports à présenter sur la VIIe question dont le titre est : « Les jardins ouvriers. — L'œuvre du coin de terre. — Législation. — Développement et résultats obtenus. »

J'ai rappelé tout à l'heure les idées de Ch. Fourier parce que je crois son œuvre un peu oubliée et qu'elles sont peu connues, mais

depuis plus de trente ans M. Emile Trélat dans des conférences et des brochures multiples et dans les cours de salubrité qu'il a créés, a étudié toutes ces questions d'une façon toujours brillante et par la méthode scientifique et ses conclusions ne sont pas fort éloignées de celles citées plus haut.

CONCLUSION

Si nous avons, au cours de cette note, pris plus particulièrement Paris comme exemple, nous n'oublierons pas que tous les vœux que nous aurions à émettre concernant spécialement notre pays doivent être réservés pour nos Congrès nationaux, et qu'ici nous n'avons à présenter que des principes généraux intéressant toutes les nations représentées, et applicables en tout pays. Ces principes ne sont pas nouveaux, ils ne sont que la résultante de vœux adoptés déjà dans un grand nombre de Congrès antérieurs.

A notre avis, les règles à suivre sont les suivantes :

1° L'établissement d'un système rationnel de circulation étant l'un des facteurs les plus puissants de la richesse publique, on doit toujours, soit qu'il s'agisse de la transformation d'anciennes agglomérations, soit pour l'appropriation de nouveaux terrains, n'opérer que d'après une disposition d'ensemble soigneusement étudiée d'avance.

Le plan doit être fait en vue du développement de la circulation existante, et du surcroit de circulation à prévoir lors des accroissements ultérieurs.

2° Toutes les agglomérations qui se forment à proximité des grandes villes, en dehors du périmètre limité dans le plan d'ensemble arrêté en dernier lieu, ayant chance de se trouver au bout d'un temps plus ou moins long, comprises dans une annexion nouvelle, doivent être soumises dès l'origine aux mêmes règlements de voirie que l'agglomération principale la plus voisine et aux mêmes prescriptions d'hygiène.

3° Les grandes surfaces plantées d'arbres et d'arbustes étant presque aussi indispensables au milieu des grandes agglomérations urbaines surpeuplées, que l'air et la lumière, nul enfant d'une grande ville ne devrait être à une distance de plus de quatre à cinq cents mètres d'un square ou jardin assez étendu, avec espaces réservés pour les jeux des petits et les ébats sportifs de la jeunesse; nul habitant ne devrait avoir plus d'un kilomètre à parcourir pour jouir d'un parc d'au moins une dizaine d'hectares d'étendue.

L'une des règles les plus importantes à suivre pour établir des

plans d'ensemble de nouveaux quartiers à bâtir, est d'y tracer, avant tout, ces réserves d'espaces libres, en les choisissant d'après la disposition des lieux et profitant s'il se peut des plantations déjà existantes agrandies au besoin et aménagées en vue de leur destination nouvelle.

Pour la transformation d'anciennes agglomérations on devra s'abstenir avec le plus grand soin de détruire les jardins existants et, aux emplacements qui s'y prêtent le mieux, on doit au contraire en créer de nouveaux dans les meilleures conditions possibles.

4° S'il s'agit du démantèlement d'une ville, laissant sur tout le pourtour de l'enceinte et de ses approches de vastes espaces en largeur, la création d'un très grand boulevard de ceinture s'impose et on doit chercher à le faire le plus large et le plus agréable possible. Vienne, sous ce rapport, donne un bel exemple et sous l'habile direction de M. J. Stübben, les dispositions prises pour la ville de Cologne, ont donné des résultats fort intéressants.

Les dimensions de ce grand boulevard doivent rester autant que possible uniformes sur tout le parcours. Mais c'est alors surtout qu'une division par zônes peut s'appliquer pour arriver au lotissement le plus convenable des terrains disponibles, car toutes les parties de la périphérie, tant à l'intérieur de la ville que pour l'ancienne banlieue qui leur font face sont souvent fort différentes les unes des autres. On devra donc opérer par secteurs plutôt que par zônes concentriques. Certaines parties, par la force des choses se trouveront destinées à des Hôtels ou à de grandes maisons de luxe, d'autres au contraire à des usines et à l'industrie. Dans ce lotissement on devra penser à faire une large place aux habitations ouvrières. Dans les localités où, soit à l'intérieur, soit dans la banlieue se trouvent des espaces encore non bâtis ou en culture, tout en y disposant en premier lieu, des parcs on pourra aussi tenter la cité-jardin.

A quelque parti qu'on s'arrête, ce qui sera partout de la plus haute importance, c'est de ne pas travailler pour le présent seulement, mais de prendre les meilleures dispositions en vue de l'avenir. On doit rendre aussi commode et aussi rapide que possible la fusion de l'agglomération ancienne avec son ancienne banlieue mais ne pas diminuer par un morcellement trop étroit ou par l'oubli de servitudes bien établies, raisonnées et de réserves nécessaires, les chances de progrès ultérieurs pour tout un nouveau quartier et se réserver dans bien des cas la faculté de disposer de certaines portions de terrain d'une façon différente ou pour les services publics.

5° La transformation d'anciennes agglomérations peut, en bien des occasions devenir nécessaire, soit pour des raisons d'hygiène soit en raison de besoins nouveaux auxquels on ne peut satisfaire qu'au moyen de l'élargissement des voies anciennes ou en créant des voies de circulation nouvelles.

L'expropriation pour cause d'utilité publique devrait être partout généralisée et étendue à tous les cas d'insalubrité reconnue.

Dans toutes les transformations partielles, on ne peut espérer obtenir de résultats satisfaisants, si l'on a négligé de suivre un plan d'ensemble basé sur des principes bien déterminés.

Des règles à suivre, la première doit être de dégager le centre pour accélérer le mouvement de la périphérie en améliorant avant tout, s'il existe, ou en créant s'il n'est pas encore bien déterminé, un périmètre de rayonnement de dimensions bien appropriées, autour du noyau central de la ville. Pour la direction et les dimensions à donner aux rues, on doit tenir compte de l'observation des faits et des nécessités de la circulation, contrôlées, si possible, par les statistiques, en profitant des expériences déjà faites, et de la tradition historique et avoir le plus grand respect des beautés acquises.

Eviter par dessus tout de créer des parties de ville indépendantes de l'ancienne en subordonnant la disposition des rues aux convenances d'intérêts particuliers et aux exigences de la spéculation, organiser au contraire dans les parties neuves ou remaniées, le réseau des voies, d'après un système rationnel, en prolongeant et améliorant l'ancien réseau existant.

Exiger l'observation des règles prescrites par les hygiénistes y compris la conservation et l'amélioration des espaces plantés; respecter tous les monuments, quelque minime que soit l'intérêt artistique ou historique qu'ils présentent, en substituant, quand il est besoin, le tracé courbe au tracé rectiligne, ce qui est toujours facile.

Toutes ces questions ont d'ailleurs été si bien traitées par M. Eugène Henard dans son sixième fascicule intitulé : « La circulation dans les villes modernes ; l'automobilisme et les voies rayonnantes de Paris. » que nous croyons ne pouvoir mieux faire que d'y renvoyer tous ceux qu'elles intéressent, cette note n'étant qu'un résumé insuffisant et incomplet de son travail.

Mai, 1905. C. Bartaumieux.

IVme QUESTION

Règles à suivre pour établir des plans d'ensemble de nouveaux quartiers à bâtir, de façon à permettre le lotissement le plus convenable des terrains, soit pour la transformation d'anciennes agglomérations soit pour l'appropriation de nouveaux terrains. Les cités-jardins.

Grundsätze für die Aufstellung von Bebauungsplänen zwecks Herbeiführung einer sachgemässen Aufteilung der Baugrundstücke, sowohl bei Umgestaltung alter Ansiedelungen als bei Erschliessung neuer Baugelände. Die Gartenstädte.

Rapport présenté par J. Stübben, Dr ing., Berlin-Grunewald.

Die Klagen über die nachteilige Art, wie die Erweiterung von Städten und industriellen Ortschaften sich vollzieht, beruhen teils auf dem Umstande, dass es an allgemeinen Bebauungsplänen überhaupt fehlt, teils aber auf der ungeeigneten Beschaffenheit dieser Pläne. Die Zahl der Städte und Ortschaften, welche diese beiden Uebelstände zu vermeiden gewusst haben, ist keineswegs gross. Feste « Regeln », die zur Erzielung guter Ergebnisse zu befolgen wären, giebt es nicht. In der deutschen Ueberschrift dieser Abhandlung ist deshalb nicht von « Regeln » sondern von Grundsätzen die Rede, deren Anwendung im einzelnen Falle sich durchaus nach den Eigentümlichkeiten und Anforderungen des Orts zu richten hat. Um diese Grundsätze darzulegen, ist es zweckmässig, zunächst die Mängel hervorzuheben, die sich an vielen Orten herausgestellt haben.

Erfolgt die Errichtung neuer Ansiedelungen *ohne* einen allgemeinen grundlegenden Plan, so pflegen sich in Bälde die ungenügende Breite von Verkehrswegen, die fehlende Fürsorge für die Abzweigung von Nebenstrassen behufs Aufteilung des Geländes, mangelhafte Abwässerung und ähnliche Uebelstande geltend zu machen. Ein allgemeiner Bebauugsplan ist unentbehrlich, um zu verhüten, dass die Gemeinde durch die ungeregelte Ansiedelung späterhin zu bedeutenden Geldaufwendungen für Enteignungen, Strassen- und Entwässerungs-Anlagen genötigt wird. Fast alle deutschen Städte und Industrieorte sind deshalb im Besitze von

Bebauungsplänen in grösserer oder kleinerer Ausdehnung, mehr oder weniger zweckmässig oder mangelhaft. Die Mängel bestehen vorwiegend in folgenden, näher erläuterten Punkten :

A) *Die dem durchgehenden Verkehr dienenden Strassen sind zu schmal.*

Bei der fortschreitenden Entwickelung der Strassenbahnen ist es von Wichtigkeit, die *Haupt-Verkehrstrassen*, d. h. solche Strassen die den grossen Verkehr zwischen Stadt und Land und zwischen den einzelnen Stadtteilen zu vermitteln haben, *breit* genug anzulegen, um neben dem Strassenfuhrwerk und den Fussgängern auch einer zweigleisigen Strassenbahn Raum zu gewähren, womöglichauch noch den Radfahrern einen besonderen Wegestreifen anzuweisen. Die geringste Breite des Fahrdammes ist auf 10 M. zu bemessen, um zwei Gleise und daneben zwei Fahrstreifen aufnehmen zu können ; die geringste Breite jedes Bürgersteigs auf 3,5 M., die geringste Gesamtbreite also auf 17 M. Das Breitenmass muss 18 bis 20 M. betragen, wenn der Verkehr ein sehr lebhafter ist und auch für Radfahrer gesorgt werden soll. Beabsichtigt man die Bürgersteige an ihren Rändern mit Baumreihen zu bepflanzen, so müssen, damit die Baumkronen sich gesund entwickeln können, die Bürgersteige wenigstens 6,5 bis 7,5 M. breit sein ; die Gesamtbreite der Verkehrstrasse steigt also auf 23 bis 28 M. Auch dies sind keineswegs die höchsten Masse für grossstädtischen Verkehr, für Pracht- und Luxusstrassen. Sie genügen aber für alle gewöhnlichen bei der Erweiterung von Städten und Industrieorten vorkommenden Verhältnisse.

B) *Noch zahlreicher sind die Fälle, in denen über eine zu grosse Breite der neuen oder geplanten Strassen Klage geführt wird.*

Um die zweckmässige Breite einer Strasse zu bestimmen, bedarf es der sorgfältigen Erwägung, welchem Zwecke die Strasse zu dienen hat. Nur ein geringer Teil der in einem Bebauungsplan vorgesehenen oder vorzusehende Strassen sind « Verkehrstrassen » im vorbeschriebenen Sinne. Die meisten haben keinen durchgehenden Verkehr zu bewältigen, sondern nur dem Verkehr ihrer Anwohner zu dienen oder nur diejenigen geringen Verkehrsbewegungen aufzunehmen, welche zwichen den Woh-

nungen eines Stadtviertels von beschränkter Grösse und der nächsten Hauptstrasse sich vollziehen. Diejenigen Strassen, die nur dem Verkehr der Anwohner dienen, pflegt man in Deutschland *Wohnstrassen* zu nennen. Strassen, die den Verkehr eines kleinen Stadtviertels aufnehmen, kann man *Nebenverkehrstrassen* oder *Nebenstrassen* nennen, wenn man die eigentlichen Verkehrstrassen mit dem Namen *Hauptverkehrstrassen* oder *Hauptstrassen* belegt.

Für die *Hauptstrassen* haben wir im Punkte A eine Mindestbreite von 17 M. gefordert wachsend bis zu 28 M. und mehr, je nach den obwaltenden Bedürfnissen. Für *Nebenstrassen* sind die Breiten von 17 M. abwärts bis zu 13 M. als zweckmässig anzuerkennen, für *Wohnstrassen* die Breiten von 12 M. abwärts bis zu 7 M. Diese Masse bezeichnen die Verkehrsbreiten, d. h. die von den Bürgersteigen, den Fahrwegen, den Strassenbahngleisen in Anspruch genommenen Breiten. In Wohnstrassen kommen Strassenbahngleise selbstredend nicht vor. Wohl aber ist es bei den geringen Breitenmassen von weniger als 10 M. notwendig, zwichen dem eigentlichen Verkehrswege und den Häusern sogenannte *Vorgärten* anzuordnen, um den Wohnungen Luft und Licht in ausreichendem Masse zu sichern. Die geringste Tiefe der Vorgärten sollte 3 M. betragen ; besser sind 4 bis 6 M. Sie verschönern die Strasse, halten den Staub von den Wohnungen ab und üben dadurch, dass sie zur Pflege einladen, eine erziehliche Wirkung aus. An breiten Strassen können die Vorgärten mehr als Luxus betrachtet werden ; an engen Strassen sind sie ein Erfordernis des behaglichen Wohnens. Macht man die Strassen breiter als nötig und zweckmässig ist, so erhöht man die Kosten der Strassenanlage, verteuert also die Baugrundstücke.

C. — *Es mangelt an freien Plätzen und öffentlichen Pflanzungen.*

Wird die Erschliessung neuen Baugeländes als Privatsache betrachtet, so liegt die Gefahr vor, dass die Grundeigentümer freie Plätze und öffentliche Pflanzungen entweder garnicht oder in zu beschränkter Zahl und Ausdehnung anlegen, indem sie befürchten, dass die Werterhöhung der die Plätze und Pflanzungen umgebenden Baugrundstücke nicht ausreicht, den Ausfall an Bodenwerten zu ersetzen. Es ist deshalb die Pflicht der Behörden, bei der Aufstellung und Ausführung von Bebauungsplänen für die ausreichende Beschaffung öffentlicher Plätze und Pflanzungen

unbedingt Sorge zu tragen. Freie Plätze sind notwendig für den Verkehr, für Markt- und Versammlungszwecke, für die Errichtung öffentlicher Gebäude auf oder an ihnen, endlich aber als Erholnngs- und Spielplätze. Den Kindern die Möglichkeit zu gewähren, nicht blos in den Häusern, Höfen und Strassen, sondern auf freien, grünen Plätzen zu spielen und sich zu bewegen, ist eine hygienische Pflicht genenüber der kommenden Generation. *Spielplätze*, möglichst geräumig und schattig, sind in Arbeitervierteln von besonderer Wichtigkeit. Für Erwachsene, auch für Kindermädchen und die ihnen anvertrauten Kleinen, dienen gärtnerisch angelegte *Erholungsplätze*.

Es hat sich als zweckmässig erwiesen, wenigstens 1/10 des Geländes für öffentliche Plätze und Pflanzungen vorgedachter Art zu bestimmen.

Ausserdem dienen Baumreihen auf den Strassen zur Verschönerung sowie zur Annehmlichkeit des Verkehrs und Aufenthalts. Schliesslich aber dadarf es für volksreiche Ansiedelungen grösserer öffentlicher Parkanlagen und ausgedehnter Promenaden. Es würde zu weit führen, hierauf mehr einzugehen.

D. — *Die Verkehrstrassen sind in solcher Richtung und in so grosser Zahl angeordnet, dass eine ungünstige Durchschneidung des Baugeländes stattfindet.*

Die Verkehrstrassen sind von dreierlei Richtung. Sie dienen entweder dem Verkehr von der Stadt aufs Land oder umgekehrt (Radialstrassen). Oder sie dienen dem Verkehre grösserer Stadtteile untereinander (Ringstrassen). Oder endlich sie dienen zur Abkürzung der Entfernungen (Diagonalstrassen). Alle drei Arten von Verkehrstrassen sind notwendig ; am wichtigsten sind die Radialstrassen.

Die Diagonalstrassen haben den Nachteil, dass sie das Baugelände schräg durchschneiden und infolgedessen die Bildung spitzwinkliger Ecken und dreieckiger Blöcke veranlassen. Dies ist kein ausreichender Grund, auf die für den Verkehr, namentlich für den grossstädtischen Verkehr, wichtigen Schrägverbindungen zu verzichten. Wohl aber folgt daraus, dass die Zahl der Diagonalstrassen nach Möglichkeit einzuschränken ist und dass dieselben nur dort anzulegen sind, wo wirklich ein Bedürfnis zur Abkürzung der Entfernung besteht oder erwartet werden muss.

Alle Verkehrstrassen müssen, obwohl sie sich den Eigentüm-

lichkeiten des Geländes möglichst anzupassen haben, ihre Richtung ungestört bis zum Zielpunkte verfolgen. Daraus folgt keineswegs eine unbedingte Geradlinigkeit und eine stets gleichbleibende Breite. Schlanke Krümmungen und gewisse Abweichungen in den Breiten sind vielmehr nicht blos zulässig sondern empfehlenswert. Besonders ist ein gewisser Richtungs- und Breitenwechsel an den Kreuzungen geeignet, das Strassenbild zu verschönern. Unzulässig ist es jedoch, die Verkehrsrichtung selbst an Strassenkreuzungen zu versetzen, die Fahrbewegungen also zu erschweren. Die Uebersichtlichkeit des Verkehrs in schlanken Linien ist unerlässlich, die Geradlinigkeit ist entbehrlich.

Gilt die Beschränkung der Zahl besonders für die Diagonalstrassen, so gilt sie in geringerem Masse für Verkehrstrassen überhaupt. Es ist erwünscht, dass zwischen den Verkehrstrassen Landflächen von beträchtlicher Grösse verbleiben, deren Aufteilung durch Nebenstrassen und Wohnstrassen zur ruhigen Ansiedelung bei bescheidenem Bodenwert Gelengenheit giebt. Auch für gewerbliche Niederlassungen ist die Bildung ausgedehnter Landflächen, die nicht von unnötigen Verkehrstrassen zerschnitten werden, dringend erwünscht.

E. — *Die Baublöcke zeigen vielfach eine unzweckmässige Gestalt und Grösse.*

Ein bebauter Block setzt sich aus einer grösseren Anzahl einzelner Baugrundstücke zusammen. Ein neuer Baublock muss deshalb so gebildet werden, dass er in eine grössere Anzahl Baugrundstücke von zweckmässiger Form und Grösse zerlegt werden kann. Die zweckmässigste Form eines Baugrundstücks ist das Rechteck; die Zusammenfügung von Rechtecken ergiebt ein grösseres Rechteck. Somit ist auch die zweckmässigste Form eines Baublokkes das Rechteck und zwar von solcher Grösse, dass es der *Breite* nach in zwei Reihen Baugrundstücke von normaler Tiefe geteilt werden kann. Die normale Tiefe eines Baugrundstücks kann, je nach der Bestimmung desselben, 20 bis 50 M. betragen; für Arbeiterwohnhäuser hat sich eine Grundstückstiefe von 25 M. als zweckmässig erwiesen.

Die *Länge* des Blocks ist dadurch beschränkt, dass in gewissen Abständen der Querverkehr von Strasse zu Strasse möglich sein muss. Nimmt man diese Abstände zu durchschnittlich 150 M. an und beträgt die normale Grundstückstiefe 30 M., so findet sich als normale Blockfigur ein Rechteck von 60 M.

Breite und 150 M. Länge. Kurz, das längliche Rechteck ist die zweckmässigste Blockform, und zwar soll die Breite sich verhalten zur Länge wie 1 : 2 bis 1 : 2, 5.

Bei Aufteilung der Landflächen zwischen den Verkehrstrassen ist somit das Ziel zu befolgen, die entstehenden Blockfiguren möglichst der normalen Grösse und Form anzupassen. Ist diese auch keineswegs allgemein zu erreichen, so soll doch die Zahl der Blöcke von anormaler Gestalt und Grösse, insbesondere der Dreieckfiguren und Polygone, nach Möglichkeit eingeschränkt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es ausser der gewöhnlichen Baustelle, deren Tiefe nach der Bestimmung des Geländes zu bemessen ist, manche besonderen Baubedürfnisse giebt, welche Grundstücke von grösseren Abmessungen erfondern, z. B. Schulen, Kirchen, Krankenhäuser, sonstige öffentliche Gebäude, gewerbliche Niederlassungen und dergl. In diesem Sinne ist eine Abstufung der Blockabmessungen unter möglichster Beibehaltung ihrer rechteckigen Form notwendig. Es geht daraus hervor, dass der den Bebauungsplan entwerfende Techniker über die zukünftige Bestimmung des Baugeländes und seiner einzelnen Teile sich eine möglichst genaue Vorstellung zu verschaffen hat.

Haben die Baublöcke eine ungenügende Breite und erlangen infolgedessen die einzelnen Baugrundstücke eine ungenügende Tiefe, so wird die Gefahr erzeugt, dass die Hofräume zu beschränkt werden und die Versorgung des Blockinnern mit Licht und Luft ungenügend ist ; es findet ein unhygienischer Anbau statt.

Haben die Baublöcke eine zu grosse Breite, erlangen somit die einzelnen Baugrundstücke eine zu grosse Tiefe, so ist die Gefahr eine doppelte. Entweder wird die einzelne Baustelle zu kostspielig oder aber das Bestreben, den Boden anzunutzen, führt zur Errichtung von Hinterwohnungen ; auch letzteres ist in der Regel unhygienisch.

Haben die Baublöcke eine zu geringe Länge, so wird Anlass gegeben zu derselben unhygienisch engen Bebauung, die bei ungenügender Breite entsteht. Ausserdem aber wird zu viel Bodenfläche unnötiger Weise der Bebauung entzogen, was den Preis des Baulandes ungünstig beeinflusst.

Selbstredend ist auch eine übertriebene Länge der Baublöcke zu vermeiden ; unter Umständen kann jedoch die Querverbindung von Strasse zu Strasse ebenso wohl durch einen Fussweg von 3 bis 4 M. Breite, wie durch eine für den selbständigen Anbau bestimmte Strasse, erfolgen.

Neben der Sorge für den Verkehr ist das Streben nach guter und wirtschaftlicher Parzellierung das wichtigste Erfordernis des Bebauungsplanes.

F. – *Die Aufteilung des Landes in Baustellen wird oft unnötiger Weise dadurch erschwert, dass die neuen Strassen ohne Rücksicht auf die Eigentumsgrenzen angeordnet sind.*

Es ist nicht möglich, in allen Fällen die neuen Strassen so anzulegen, dass sie die vorhandenen Wege und bestehenden Eigentumsgrenzen in sich aufnehmen, oder aber von den Eigentumsgrenzen einen Abstand wahren, der die Bildung angemessener Baugrundstücke ohne weiteres zulässt. Man ist vielmehr oft genötigt, Strassenrichtungen und Strassenbreiten ohne Rücksicht auf die Eigentumsgrenzen festzusetzen. Dies gilt für alle Strassenarten, besonders aber für die Verkehrsstrassen. In solcher Zwangslage befindet sich der entwerfende Techniker, wenn die Landparzellen in unregelmässigem Gemenge liegen, oder wenn sie eine Aufeinanderfolge schmaler (oft nur 2 bis 3 M. breiter) Streifen zeigen, oder wenn sie von vorhandenen Landstrassen unter spitzem Winkel schräg durchschnitten werden, oder endlich wenn durch Brücken, Eisenbahnunterführungen, Bahnhöfe, Stadttore und ähnliche Zielpunkte des Verkehrs die Strassenrichtung vorgeschrieben ist, schliesslich aber im Gebirge.

So nötig es ist, dass in den aufgezählten Fällen die Strassenführung unabhängig von der Eigentumsteilung gewählt wird, ebenso verwerflich ist es in allen andern Fällen, wo kein Zwang vorliegt, dass Strassenmetz willkürlich von vorhandenen Wegen, Grundstucksgrenzen und sonstigen Eigentümlichkeiten des Bodens abweichen zu lassen. Der entwerfende Techniker hat vielmehr diese Eigentümlichkeiten als grundlegend für seine Blockbildung zu betrachten. Sie sind es, die dem Bebauungsplane seine Eigenart verleihen ; sie sind es auch, die zu charakteristischen und künstlerischen Lösungen Anlass geben.

Est ist nicht nötig, bei der geradlinigen und regelmässigen Strassenführung zu beharren. Im Gegenteil führt die Krümmung und wechselnde Breite, sowie die Anordung von vor- und rückspringenden Fluchten, überhaupt jede in der Oertlichkeit begründete Unregelmässigkeit des Strassennetzes zu eigenartigen Lösungen, und, bei entsprechender Gestaltung des architektonischen Anbaues, zu schönen Strassenbildern. Auch die Versetzung der Strassenlinien an den Kreuzungen, so hinderlich sie sich bei

eigentlichen Verkehrstrassen erweisen kann, ist bei Strassen von nebensächlichem Verkehr und bei reinen Wohnstrassen ein Mittel der Verschönerung und der Bereicherung des Stadtbildes.

Es versteht sich von selbst, dass die Einteilung der Landparzellen in Baugrundstücke um so mehr erleichtert wird, als der Bebauungsplan den vorhandenen Wege- und Eigentumslinien sich anschliesst. Auch die Ausführung des Strassennetzes wird hierdurch in technischer und finanzieller Hinsicht erleichtert.

G) *Umgestaltung alter Ansiedelungen.*

Die vorstehenden Ausführungen beziehen sich hauptsächlich auf die Erschliessung neuer Baugelände. Bei der Umgestaltung alter Ansiedelungen ist der entwerfende Techniker weit weniger imstande, das Strassennetz nach festen Grundsätzen oder « Regeln » einzurichten. Er pflegt durch den Zwang der Umstände überall eingeschränkt zu sein. Immerhin aber gilt auch für die Umgestaltung alter Stadtteile grundsätzlich und soweit möglich dasselbe : breite Verkehrstrassen, schmale Wohnstrassen ; Beschränkung der Zahl der Verkehrstrassen, vorsichtige Wahl ihrer Richtung und tunlichste Berücksichtigung der Eigentumsgrenzen ; zweckmässige Block-Abmessungen.

Für die Umgestaltung alter Ansiedelungen und für die Durchführung des Bebauungsplanes in den unter F genannten Fällen, in welchen die Eigentumsgrenzen nicht berücksichtigt werden können, ist es eine Erleichterung, ja oft eine Notwendigkeit, durch einen öffentlichrechtlichen Eingriff in die Eigentumsverhältnisse die Schaffung passender Baugrundstücke zu ermöglichen. Dieser öffentlichrechtliche Eingriff ist bei der Umgestaltung alter Stadtteile die sogenannte *Zonen-Enteignung*, bei der Neu-Erschliessung unregelmässiger Landkomplexe die sogenannte *Umlegung*. Auf die Fragen der Enteignung und Umlegung einzugehen, liegt jedoch nicht im Rahmen der Aufgabe.

Hiernach mögen die entwickelten Grundsätze im folgenden kurz wiederholt werden :

1. Die Grundlage des Bebauungsplanes ist das einzelne Baugrundstück. Um durch Teilung der vorhandenen Landparzellen zweckmässige Baugrundstücke zu erzielen, ist es nötig, das Strassennetz so eng wie möglich an die vorhandenen Wegelinien und Eigentumsgrenzen anzuschliessen. In Fällen, wo das nicht möglich ist, soll im neuen Baugelände « Umlegung », in alten Stadtteilen die « Zonenenteignung » helfend eintreten.

2. Alle Baublöcke sind nach Möglichkeit in Gestalt und Grösse so zu bemessen, dass sie in passende Baugrundstücke, dem

verschiedenen Bedürfnisse des Anbaues entsprechend, eingeteilt werden können. Am vorteilhaftesten ist die Gestalt des länglichen Rechtecks.

3. Freie Plätze, insbesondere Kinderspielplätze, sind reichlich vorzusehen. Auch für öffentliche Pflanzungen, und zwar sowohl Parkanlagen und Promenaden, als Gartenflächen und Baumreihen auf Plätzen und Strassen, ist in angemessenem Umfange Sorge zu tragen.

4. Die Verkehrstrassen sind in den notwendigen drei Richtungen, radial, peripherisch und diagonal, anzulegen, jedoch nicht in übertriebener Zahl. Insbesondere ist die Zahl der diagonalen Verkehrsrichtungen auf das wirkliche Bedürfnis zu beschränken.

5. Nach ihrer Breite sind die Strassen aufs vorschtigste zu differenzieren. Es ist zweckmässig zu unterscheiden : Wohnstrassen, Nebenverkehrstrassen, Hauptverkehrstrassen.

Für die blossen Wohnstrassen genügen Breiten von 7 bis zu 12 M., für Neben-Verkehrstrassen Breiten von 13 bis 16 M. Es empfiehlt sich, bei Strassen von geringer Breite die Häuserreihen weiter auseinander zu rücken und zwar derart, dass zwischen den Häusern und der Strasse Vorgärten angelegt werden. Uebrigens sind auch bei breiteren Strassen, namentlich in Luxusanlagen und in Landhausvierteln, Vorgärten in vielen Fällen durchaus angebracht.

6. Den Hauptverkehrstrassen ist eine reichliche Breite zu geben. Sie soll mindestens 17 M. betragen und je nach dem Verkehr bis auf 28 M. und höher steigen. Unter grossstädtischen Verhältnissen kann eine Breite von 40 M. und noch mehr als notwendig sich erweisen.

Gartenstädte. — Der aus England auf den Kontinent übertragene Gedanke, die Dezentralisation der Industrie und der Bevölkerung durch die Gründung sogenannter « Gartenstädte » zu fördern, verdient Anerkennung und Verbreitung. Die wesentlichen Punkte dieses Gedankens sind folgende :

Gartenmässige, von der Stadt abgetrennte Ansiedelungen auf billigem Boden, dessen Preis den landwirtschaftlichen Nutzungswert nicht oder wenig übersteigt. Genossenschaftliches Bodeneigentum. Planmässigkeit und Grössen-Beschränkung der neuen Ansiedelung. Hygienische und ästhetische Gestaltung derselben. Selbsthilfe. Im Endziel : Aufteilung des Landes in Gartenstädte, also wirkliche Dezentralisation der Grossstädte.

Es darf nicht verkannt werden, dass der Erfolg dieser Bestrebungen durch verschiedene der vorstehenden Punkte erschwert wird, insbesondere durch die unbedingte Forderung des genossenschaftlichen Bodeneigentums, durch die völlige Ablösung von der Grosstadt und durch die grundsätzliche Gartenmässigkeit des Anbaus.

Das genossenschaftliche Bodeneigentum bedingt den Bau der Häuser in allgemeiner Erbpacht. In England ist die Rechtsform der Erbpacht seit Jahrhunderten eingebürgert. Für den Bauenden in Deutschland und andern Ländern ist sie jedoch keineswegs einladend. In der Möglichkeit, auf freiem Eigentum zu bauen, tritt der Gartenstadt-Bewegung auf dem Kontinent ein mit starker Anziehungskraft ausgestatteter Wettbewerb entgegen.

Ein weiteres Hemmnis der Entwicklung liegt in der grundsätzlichen Ablösung von der bestehenden Stadt. Der Anbau in den Vororten der grossen und mittleren Städte bietet die Annehmlichkeit, die gesellschaftlichen Vorzüge der letzteren mit einer gewissen ländlichen Behaglichkeit zu vereinigen, während die *Gartenstadt* darauf angewiesen ist, ihren Bewohnern von vornherein alle Annehmlichkeiten des Lebens selber zu bieten.

Eine Stadt, die *nur* aus Häusern mit grösseren Gärten oder gar nur aus Einfamilienhäusern in Gärten bestehen soll, wird unter kontinentalen Verhältnissen kaum erreichbar sein. Wollte man wirklich den geschlossenen Reihenbau und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die auch zum vermieten eingerichtet sind, gänzlich ausschliessen, so würde man dem Erfolg der Gartenstadt-Bestrebungen ein weiteres Hemmnis in den Weg legen.

Die bisher veröffentlichten Musterpläne für Gartenstadt-Ansiedelungen leiden an geometrischer Einförmigkeit und entsprechen kaum den Bedürfnissen des verschiedenartigen Anbaues und des wirklichen Lebens. Es liegt indes kein grundsätzliches Hindernis vor, diese Pläne zu verbessern, wie es in England in ausgeführten Beispielen schon geschehen ist.

Aus den vorstehenden Beanstandungen sind nach Ansicht des Berichterstatters die Modifikationen und Einschränkungen abzuleiten, welche die kontinentale Gartenstadt-Bewegung in ihrem Program wird berücksichtigen müssen, um ihren Erfolg zu sichern. Jeder, dem die Verbesserung des Wohnungswesens am Herzen liegt, wird diesen Erfolg lebhaft wünschen.

Dr J. Stubben.

IVme QUESTION

Règles à suivre pour établir des plans d'ensemble de nouveaux quartiers à bâtir, de façon à permettre le lotissement le plus convenable des terrains, soit pour la transformation d'anciennes agglomérations, soit pour l'appropriation de nouveaux terrains. Les cités-jardins.

Rapport présenté par M. H. Berle, Architecte, Christiania, Norwège.

Mit 1 Zeichnung (Blatt. 13).

Die in sanitärer Hinsicht wichtigste Regel bei dem Planmachen neuer Quartale in Kristiana ist gewesen, dass diese wenn möglich ihre Längenrichtung vom Norden nach dem Süden erhalten, sodass alle Wohnzimmer zu einer Zeit des Tages Sonne haben können.

Mit der unter Frage I erwähnten Dispensation unter Voraussetzung der Mitwirkng von Nachbaren, oder z. B wenn jedes Quartal demselben Bezitzer gehört, wird die Normalbreite der Quartale = 2 Gebäudetiefen à 11,00 M. + 1 Strassenbreite = 20,00 M. = 42,00 M. Bei älterer Regulierung mit einer Strassenbreite = 15,70 M. wird die Quartalbreite = 37.70 M. oder mit einer Strassenbreite = 12,50 M. eine Quartalbreide — 32,50 M. Wird z. B. ine die Breite des Quartals ein hineingebautes Gebäude wie das af Blatt 9 mit einer Länge von 21,50 M. eingeschoben, wird die Quartalbreite beziehungsweise 63,50 M., 59,20 M. und 54,00 M., das unbebaute innere Areal wird aber auf diese Weize zu gross, und es wird ohne dieses Gebäude ökonomischer werden. Aus beifolgendem Situationsplane Blatt 13 wird ein Beispiel auf ein Quartal normaler Grösse mit der oben erwähnten Breite = 42,00 M. und der Länge = 100 M., nämlich ein hineingebautes Gebäde 36,00 M. lang und 2 Eckgebäude à 32,00 M. Länge angeführt.

Mitten an die Kurzseite des Quartals werden dann im Süden und Norden ein 3,00 M. breiter Einfahrt und ein ca. 5,00 M. breiter Fahrweg angebracht, welcher diese in der Längenrichtung des Quartals verbindet, und der zu den verschiedenen Hofplätzen Zugang giebt und z. B. der Feuerwehr für desen eventuelle Manöver hinreichenden Platz geben kann.

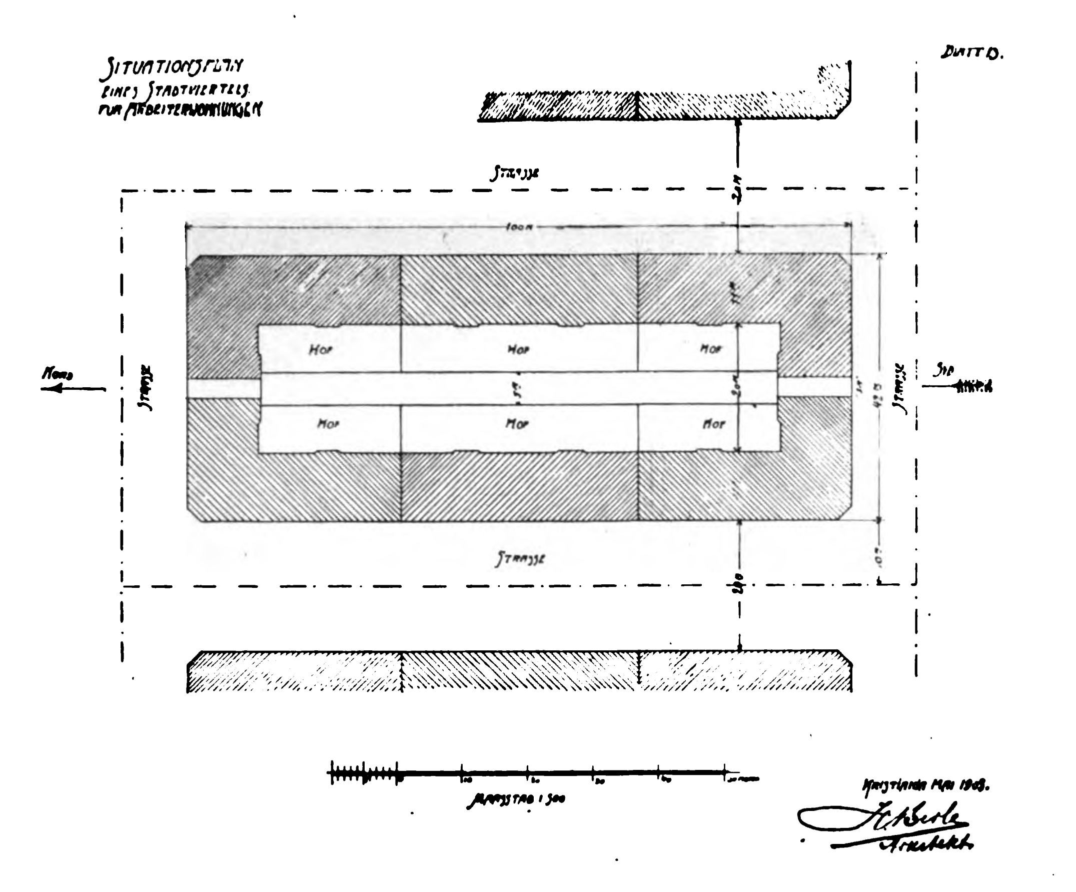
Was ältere, früher dichtbebaute Quartale angeht, hat man in Kristiania verzucht bessere sanitäre Verhältnisse zu erreichen, indem man die älteren Striche unablässlich wieder mit breiteren

Strassen reguliert hat, sodass durch das Niederreissen älterer Gebäude und statt deren durch die Aufführung von Neubauten wenigstens für die letzteren die geschärften Forderungsn zu Licht und Luft, zur Grösse des unbebauten Bodens etc. erfüllt werden. Man kann sagen, dass dieses auf den nach weniger strengen Regeln dichtbebauten Strich in einigem Grade gunstig wirkt, und dass dieser noch mehr verbessert wird, je nachdem immer mehr der alten Gebäude verfallen, unlohnend werden und dem zu Folge von Neubauten ersetzt werden.

Es gilt daher in der Richtung einer neuen Regulierung einen schlag zu schlagen. Insofern die Hausmiete eines neuen Gebäudes etwas höher als die eines alten, ungesunden und mangelhaften Gebäudes wird, kann man sagen, dass der Umtausch zu einem gewissen Grade ökonomischer Bedeutung ist. Man kann zwar bei Neubauten das bebaute Areal besser ausnutzen, die neue Bebauung aber ist an und für sich aus dem Grunde, dass das geschärfte Baugesetz ein weniger bebautes Areal als früher gewährt, kostspieliger.

Kristiania Kommune hat um die erwähnte Verbesserungsarbeit zu beschleunigen nach und nach verschiedene Striche und einzelne Gebäude eingekauft, und nach der Erklärung der Wohnungspolizei über die Ungeeignetheit für Bewohnung älterer Gebäude hat die Kommune diese abbrechen und die Bauplätze zu Strassen oder offenen Plätzen auslegen lassen.

H. Berle.


Situationsplan
eines Stadtviertels
für Arbeiterwohnungen
Blatt D.
Strasse
Strasse
Strasse
Strasse
Hof
Hof
Hof
Hof
Hof
Hof
100 m
Nord
Süd
Massstab 1:500
Kristiania Mai 1908.
Arkitekt

IVme QUESTION

Règles à suivre pour établir des plans d'ensemble de nouveaux quartiers à bâtir, de façon à permettre le lotissement le plus convenable des terrains, soit pour la transformation d'anciennes agglomérations, soit pour l'appropriation de nouveaux terrains. — Les cités-jardins.

L'idée fondamentale de la Cité-Jardin

(LES CITÉS-JARDINS EN BELGIQUE)

Rapport présenté par M. Ch. Didier, directeur de la Revue Le Cottage.

De la lecture des nombreux rapports que publient, dans tous les pays, les diverses associations qui luttent contre l'habitation malsaine, contre l'alcoolisme, contre la tuberculose, une impression fort nette se dégage, celle du découragement ; l'on n'ose pourtant pas l'avouer, en se souvenant de la devise du Taciturne :

« *Point n'est besoin d'espérer pour entreprendre, ni de réussir pour persévérer* ».

Si l'on se demande le pourquoi de cet insuccès quasi universel, on en arrive à cette conclusion que l'erreur fut de lutter contre les *manifestations* d'un mal social plutôt que contre ce mal lui-même. En effet l'alcoolisme, la tuberculose, l'anémie, la neurasthénie, la dégénérescence, la prostitution même, sont avant tout des manifestations d'un même mal : *l'entassement humain dans les grandes villes*.

Tout le monde reconnaît aujourd'hui que le principal facteur de la tuberculose, c'est l'alcoolisme : lutter contre l'alcoolisme c'est donc lutter contre la tuberculose. Tout le monde sait qu'à son tour la cause première de l'alcoolisme c'est le logis étriqué, fétide, qui dégoûte l'ouvrier et le pousse au cabaret; donc, la vraie et même la seule façon de lutter et contre l'alcoolisme et contre la tuberculose, c'est de lutter contre le logement défectueux. Tout le monde com-

prend encore que l'insalubrité du logement provient du manque de place, de l'entassement des populations en des espaces trop restreints, où il n'y a pas l'air et la lumière indispensables à la vie. Tout le monde sait enfin que la cause première de cet entassement c'est le développement subit, anormal, des grandes agglomérations, que l'imprévoyance des pouvoirs publics n'a pas su diriger de façon telle que des moyens de transport rapides et économiques vinssent servir d'exutoires au trop plein de population.

Dans ces conditions, ne serait-il pas plus logique de commencer par le commencement, et les efforts de toutes ces associations qui luttent contre l'alcoolisme, la tuberculose, l'insalubrité du logement, ne devraient-ils pas s'unir, se coordonner pour lutter contre la cause première de tous ces maux ? Les résultats sont presque nuls aujourd'hui ; ils seraient immenses par l'union de toutes ces forces. C'est d'ailleurs ce qu'a fort bien compris l' « Alliance d'hygiène sociale » en France.

Une autre erreur de ces associations c'est de se contenter de chercher des solutions provisoires, de réparer, de replâtrer ce qui existe, sans oser appliquer des remèdes plus radicaux, définitifs : les architectes vous diront qu'il y a de ces vieux bâtiments qu'il est bien plus économique de jeter bas et de reconstruire, plutôt que d'essayer de les réparer continuellement. Il en est de même ici. L'encombrement humain est devenu tel dans nos grandes villes, qu'il est impossible d'y remédier avec les formules que l'on propose, notamment par la construction de ces immenses maisons casernes où l'on veut entasser *scientifiquement* la population ouvrière, solution bâtarde, antihygiénique, faite de philantropie mal entendue qui arrête la réelle amélioration de l'habitation des travailleurs.

Ce qu'il faut, c'est de la place ! Or, il n'y en a plus dans nos villes ; il faut donc en chercher ailleurs. Et c'est ce qu'a admirablement mis en lumière un économiste anglais, Ebenezer Howard, en préconisant la création de Cités-Jardins, c'est-à-dire de centres nouveaux d'habitation, parfaits, où se rencontreront tous les avantages de la Ville joints à ceux de la Campagne.

Le principal, le seul obstacle à ce que l'on fasse la place nécessaire à tous, c'est le prix exorbitant, factice, du terrain à bâtir, qui ne vaut que par sa rareté et non pas par ce qu'il produit. Dès lors, le point de départ de la Cité-Jardin c'est le terrain à bas prix, au prix du terrain agricole, et, pour le trouver, il faut sortir, en groupes, de la zône des faubourgs où sévit déjà la spéculation.

Mais cela ne suffit pas ; il ne faut pas que la plus value qu'acquerra immédiatement le sol de la Cité-Jardin soit une cause de spéculation et ne fasse bientôt renaître le morcellement ; aussi Howard a-t-il prévu un moyen simple et radical : le terrain de la Cité-Jardin est hors du commerce, il appartient à la communauté, à la commune pour parler administrativement ; sa plus-value profitera à tous. De plus, des réglements rigoureux ne permettront pas aux emphytéotes de bâtir plus d'une petite fraction de leur lot, de telle sorte que la ville, belle et saine au début, restera toujours belle et saine, et sa population forcément limitée.

Au fond c'est là toute l'essence de la Cité-Jardin : éviter la spéculation immobilière. Tout le reste n'est qu'application des idées les plus modernes d'hygiène, d'esthétique, de facilités de transport, de coopération intellectuelle et morale, etc.

Parmi les Associations de Cités-Jardins, qui, ont été créées dans les divers pays, l'Association belge est une des dernières nées ; elle ne date que d'Avril 1905. Il est donc un peu prématuré de parler des résultats obtenus par elle ; néanmoins, l'accueil qui lui a été réservé par le public et par la presse fait bien espérer de l'avenir. C'est qu'elle a pour elle deux grandes chances de succès : la répugnance invincible du Belge pour la maison-caserne, la vie d'appartement, et d'autre part la nécessité de pourvoir à de nouveaux centres d'habitation, notamment aux environs des grandes villes, nécessité provoquée par l'accroissement prodigieux de ces villes. (Un simple chiffre à ce propos : depuis 1846, date du premier recensement officiel, la population urbaine a augmenté en Belgique de 250 p. c. !).

L'Association des Cités-Jardins de Belgique a inscrit d'abord dans son programme la création d'un village aux environs immédiats de Bruxelles ; elle a reçu des quantités de demandes de fonctionnaires, employés, rentiers, retraités, etc., etc., qui apprécient parfaitement la puissance de la coopération dans cette question de la recherche d'un home. Elle a déjà examiné une série de terrains mais au moment où ces lignes sont écrites (30 juin) elle n'a pas encore arrêté son choix. Ce premier village ne sera pas un village ouvrier, les lots devant être de dix ares minimum à 25 ares maximum.

Voici la façon dont l'Association compte procéder. Lorsqu'elle aura trouvé l'emplacement convenable, un terrain bien situé, d'une dizaine d'hectares au moins, elle en demandera l'option, puis fera procéder à un lotissement fictif, conçu de telle façon que les moindres lots soient bien disposés, de bonne forme, facile d'accès,

etc., etc. Chacun de ces lots sera ensuite évalué ; ceci fait, les sociétaires seront convoqués, et l'ordre dans lequel chacun aura le droit de choisir le lot qu'il veut acheter sera tiré au sort. S'il y a moins de lots que de sociétaires, ceux des associés qui n'auront pu être admis à choisir pourront être appelés successivement à défaut de ceux qui ne pourraient ou ne voudraient pas profiter de leur droit, ou bien ils conserveront leur rang pour le prochain village. Si, par contre, il reste des lots disponibles, on cherchera dans le public des amateurs ; comme les prix de ces lots seront certainement trois ou quatre fois plus bas que ceux qu'un particulier isolé peut trouver actuellement, il n'est pas douteux que ce « remplissage » ne s'effectue facilement et rapidement. Tous les lots étant placés, l'option est levée ; elle n'est donc levée qu'au cas où tout est acheté d'avance.

L'Association fondée sous forme de société coopérative à parts de 25 francs, s'en tient actuellement à ce premier objet ; si elle réussit, elle cherchera probablement à organiser un second village, plus modeste, aux environs d'une grande ville industrielle et destiné plus spécialement à une population ouvrière.

CHARLES DIDIER.

IVme QUESTION

Règles à suivre pour établir des plans d'ensemble de nouveaux quartiers à bâtir, de façon à permettre le lotissement le plus convenable des terrains, soit pour la transformation d'anciennes agglomérations soit pour l'appropriation de nouveaux terrains. Les cités-jardins.

La question des Cités-Jardins en Angleterre

Compte-rendu des travaux de l'Association des Cités-Jardins et de la Compagnie « First Garden City Ltd. »

ORIGINE DU MOUVEMENT.

Ce mouvement si remarquable en faveur de la réforme urbaine doit le jour à un ouvrage d'Ebenezer Howard, portant le titre de : « Cités-Jardins de l'avenir » et paru il y a à peine sept ans. Avant l'apparition de ce livre, le terme de « Cité-Jardin » était tout-à-fait inconnu en Angleterre. En Amérique on l'appliquait plaisamment aux villes dans lesquelles les jardins et les terrains non bâtis occupaient une surface exagérée : mais à l'apparition du livre de Howard, le sens du terme se renouvela et se spécifia. Dans cette remarquable brochure, l'auteur imaginait une cité dont le plan serait dès l'origine en conformité avec certains principes étudiés au préalable avec soin, et dont l'application et le développement seraient soumis au contrôle d'une autorité centrale, pour le plus grand bien des habitants. L'auteur appuyait son idée de force détails, destinés à montrer comment elle pouvait être réalisée dans la pratique. Le but ultime et supérieur de cette cité idéale était de porter remède à la congestion des grandes villes et à la dépopulation des campagnes, double mal qui ne saurait laisser indifférents les esprits éclairés.

DÉVELOPPEMENT ET PRINCIPES

C'est au livre de Howard que l'Association des Cités-Jardins doit son existence. Quelques enthousiastes résolurent d'éprouver la valeur des principes généraux qu'il mettait en avant. L'attention

publique fut aussitôt captivée. La question de l'amélioration des habitations ouvrières était alors dans l'air ; de plus le désintéressement et l'audace des adeptes du plan gagna beaucoup d'esprits. Aprés des commencements modestes, l'association grandit rapidement. A l'heure qu'il est, les adhérents comptent près de deux milliers d'individus des deux sexes en Grande-Bretagne, les colonies et les Etats-Unis d'Amérique ; il existe des branches en Allemagne, en France, en Belgique et en Hollande. Les vice-présidents de l'Association se recrutent dans les partis politiques les plus opposés ; ce sont des ministres du culte, des économistes, des auteurs, des sociologues. De fait, une des caractéristiques les plus frappantes de ce mouvement est dans la facilité avec laquelle il réunit dans une même pensée des personnalités de vues très divergentes. En conséquence, notre propagande tend à réaliser l'unité dans la poursuite du plan, sa mise en pratique et l'amélioration du bien-être national.

Les fins que l'Association des Cités-Jardins se propose officiel lement sont les suivantes :

Favoriser la déplétion des centres d'agglomération excessive et assurer une distribution plus égale de la population sur toute l'étendue du territoire et cela, par les moyens suivants :

Premièrement, en encourageant et en aidant l'établissement de Cités-Jardins, d'après les principes mis en avant par Howard, dans « Cités-Jardins de l'avenir », en vue de procurer dès le début à la communauté des habitations saines et spacieuses, les terrains sur lesquels elles sont bâties devant être propriété collective des occupants. Les résultats que donnera l'organisation tant au point de vue public qu'au point de vue individuel restent soumis à l'investigation officielle.

Deuxièmement, en développant chez les manufacturiers la tendance heureuse qu'il ont depuis ces dernières années à transporter leurs usines à la campagne, loin des centres populeux ; en collaborant par conseils ou autrement avec les manufactures, avec les corps publics, et les autres associations dont le but est d'améliorer l'habitation ouvrière et de l'établir à proximité des ateliers ; en faisant les démarches nécessaires pour activer les efforts législatifs dans le but poursuivi par l'Association ; et d'une façon générale en encourageant dans l'organisation des villes les plans et les développements rationnels.

MÉTHODES ET RÉSULTATS.

L'Association des Cités-Jardins s'intéresse aussi à l'améliora-

tion des villes déjà existantes ; elle part en guerre contre la sur-agglomération, l'hygiène défectueuse, le manque d'esthétique : pour cela, elle favorise la fondation et le développement de villes nouvelles sur des terrains où les fabriques et l'agriculture puissent prospérer côte à côte et tirer mutuellement profit de leur voisinage. L'agglomération des industries sur un même point cause la surpopulation urbaine ; employeurs et employés en souffrent. L'avantage qu'il y aurait à organiser l'exode des industries des centres urbains congestionnés dans des sites appropriés saute aux yeux. C'est là la clef de voûte de notre système de propagande.

Les moyens employés par l'Association pour atteindre son but consistent principalement en conférences, réunions publiques et ouvrages ou articles de journaux et de revues. Des milliers de personnes viennent assister à ces réunions ; un grand nombre reçoivent des informations dans les bureaux mêmes ou par correspondance. La « Garden-City », publication officielle de l'Association, est un beau magazine illustré qui paraît tous les trois mois à 5,000 exemplaires ; c'est principalement par la « Garden-City » que le public est tenu au courant des progrès du mouvement.

Il y a deux ans, une compagnie, s'inspirant de l'Association des Cités-Jardins, se forma sous la raison commerciale de « First Garden City Ltd » et acheta un domaine situé à 35 milles de Londres, dans le but d'y fonder, d'après les idées directrices de l'Association, une ville destinée à recevoir des industriels et des particuliers. Or, tandis que cette compagnie se voue à l'application des théories de l'Association, et limite son activité à la réalisation de cet unique essai, les opérations de l'Association sont universelles, éducatives et de propagande. Mais les deux corps, tout en n'étant pas identiques, n'en sont pas moins coopératifs.

La Cité-Jardin.

Cette entreprise, où le développement urbain et la réforme industrielle, d'après les principes de Howard, reçoivent une consécration pratique, se poursuit sur un domaine du Hertfordshire de 3,800 acres (1) de superficie. La « First Garden City Ltd », qui est acquéreur de ce terrain, a lancé des prospectus dont voici un extrait :

« La population de la nouvelle ville ne dépassera pas 30,000 individus ; la plus grande partie du domaine est réservée à l'agriculture ; les profits payés aux actionnaires n'excéderont pas un

(1) L'acre anglais vaut environ 40 ares.

dividende cumulatif de 5 % par an. Dans le cas de dissolution de la société, les actionnaires recevront remboursement de leur capital, plus une plus-value de 10 % et, le cas échéant, les arrérages de dividende.

Les avantages que la Société espère fournir, grâce à cette entreprise nouvelle, sont :

Premièrement : conditions hygiéniques supérieures accordées à une population ouvrière nombreuse.

Deuxièmement : Aide à l'agriculture en créant un marché aux portes même de la ferme.

Troisièmement ; accès facile de la campagne à la ville et par conséquent réduction de la monotonie ordinairement attachée à la vie des champs.

En outre, les habitants seront intéressés à augmenter la valeur du terrain qu'ils occupent par la perspective de retirer eux-mêmes le profit de leurs efforts.

Nous n'avons pas là affaire à un essai de socialisme, pas plus qu'à un essai d'individualisme à outrance. Le terrain ne se vend pas ; il n'est cédé qu'à bail pour 99 ans au plus, à un loyer déterminé, après lequel bail la compagnie rentre en possession de la manière accoutumée.

Pour l'agriculture, un autre système de location est en vigueur.

On voit que, grâce à cette organisation, les loyers payés ne sont pas irrémédiablement perdus pour le locataire, mais lui reviennent indirectement en partie, sous forme de travaux publics pour lesquels il paie des impôts dans les villes ordinaires. C'est sur les loyers que la Compagnie prélèvera pour faire face aux dépenses nécessitées par la construction de voies, d'égouts, de places, par la concession de terrains pour les écoles et par les travaux liés au développement de la cité. Quant au loyer de la terre, l'avantage reste donc indubitablement à la cité-jardin, puisque dans les autres districts, le prix payé pour la terre n'en représente que la valeur-nue.

En outre, les frais occasionnés par les services publics doivent être évidemment moindres dans une ville tracée d'après un plan original et construite sur un terrain acquis au prix des terres de labour, que dans les villes ordinaires où les conditions sont juste l'opposé.

L'alimentation des eaux, du gaz, etc., sera assurée par la compagnie en vue de l'intérêt public, et les profits retirés de ces entreprises seront partagés de la même manière que ceux de source différente.

PLAN ET DÉVELOPPEMENT.

La ville couvrira une superficie de 1,200 acres ; les parcs et les places occuperont 200 acres ; l'aire réservée à l'agriculture sera de 2,418 acres.

Un chemin de fer traverse déjà la ville ; de nombreuses routes s'y croisent, et la région ne manque pas de pittoresque. Le plan s'est inspiré des conditions de terrain existantes, et pourra être exécuté sans porter atteinte à la végétation arborescente et autres avantages naturels en existence tels que Letchworth et Norton Common.

La place principale s'ouvrira sur un terrain plat et élevé, choisi près de la gare. Ce plateau décline en pentes douces dans toutes les directions, excepté du coté sud.

Les routes qui donnent accès à la ville et qui convergent toutes à la place principale, sont dessinées de façon à favoriser la perspective des édifices centraux d'une part, et à découvrir la campagne de l'autre.

La station a été établie dans un déblai au nord-est de la station provisoire. Elle est suffisamment éloignée pour que le bruit et le mouvement ne gênent pas les habitants, et néanmoins à distance convenable de la place principale. La station provisoire actuelle est un peu á l'ouest du site de la station permanente. Le tracé donne aux rues des pentes douces, en accord avec la nature plate du terrain; les rues sont, en général, tirées au cordeau, ce qui permet à la vue de s'étendre au loin dans la campagne, d'embrasser les parcs et les bâtiments principaux de la ville ; dans de rares cas seulement, par exemple, quand la nature du terrain l'exige, des courbes ont été introduites. La largeur des rues sera de 40 à 60 pieds ; celle de l'artère principale oscillera entre 100 et 150 pieds. Les voies d'abord moins larges au début, recevront leur développement normal ultérieurement, par l'adjonction de bandes de terrain réservée à cet effet.

L'aspect des rues est, dans l'esprit des organisateurs, appelé à être très varié. La chaussée proprement dite, réservée aux voitures et charges, sera séparée du trottoir par des plates-bandes en

bordure dans lesquelles on plantera des arbres ; peut-être fera-t-on aussi courir de larges rubans de gazon ou des jardinets le long des maisons pour les séparer de la chaussée.

La population étant calculée devoir atteindre le chiffre de 30,000 habitants, ou, si l'on compte les villages des alentours, d'environ 35,000, la densité en sera 23 par acre dans la ville elle-même, et 9 seulement par acre dans l'ensemble du domaine.

Le domaine acquis par la Compagnie en septembre 1903 présente tous les caractères favorables au développement industriel.

Des routes importantes le traversent ; le chemin de fer du « Great Northern, » de Londres à Cambridge, n'en est distant que de deux milles et demi ; d'autre part, la grande ligne de Londres-Nord de l'Angleterre, et la ligne du « Midland » de Bedford à Hitchin se trouvent à peine à un mille et demi.

La grand'route de Londres au nord de l'Angleterre longe le domaine, de façon que les communications par automobile seront aisées avec Londres et la Tamise, et peu dispendieuses. Deux bonnes routes de comté, parallèles au chemin de fer, coupent le domaine. Une route nouvellement tracée, et longue d'un mille, les relie entre elles et met ainsi en communication le nord et le sud du domaine.

La compagnie a construit des routes sur une longueur de trois milles et demi pendant les dix-huit premiers mois de son occupation.

La compagnie de chemin de fer du « Great Nothern » a construit à ses propres frais et exploite une station au centre même du domaine. Le service en est déjà satisfaisant, et sera encore fortement amélioré dans l'avenir. Cinquante-deux trains relient Londres et Hitchin : le plus rapide couvre la distance en 39 minutes. Les voies de chargement et de déchargement sont propriété de la compagnie de la Cité-Jardin. Leur établissement a coûté 2,000 livres environ ; elles peuvent suffire à un mouvement considérable de marchandises. Les plans ont prévu la possibilité d'établir des voies privées sur environ 120 acres de sites réservés aux usines et manufactures. Ces sites se trouvent à l'est et proches du chemin de fer ; ils couvrent de vastes terrains plats, bien faits pour recevoir des voies de chargement destinées à assurer communication directe de tous les établissements industriels avec la ligne du chemin de fer. Cette section sera dissimulée par un rideau d'arbres, et le vent dominant emportera loin de la ville le bruit, la poussière et la fumée. La gare des marchandises a été construite près de cette section pour faciliter le factage des gros chargements. Les abords

de la ligne et le déblai recevront une couverture d'arbres et d'arbustes, ce qui, tout en satisfaisant à l'esthétique, aura l'avantage d'assourdir le bruit causé par le passage des trains.

AVANTAGES POUR LES HABITANTS

La Cité-Jardin, bien qu'étant à proximité de Londres, se s'en trouve pas moins située en pleine campagne, dans une contrée saine et pittoresque, dont l'aspect est franchement méridional. Son altitude est de 200 à 350 pieds au-dessus du niveau de la mer. Le sous-sol est formé de sable et de roches calcaires; l'eau est excellente. Les matériaux de construction abondent dans le district; le travail est à profusion; si les salaires ne sont pas élevés, les impôts y sont aussi très réduits. On ne rencontre pas de parties arides dans le district; partout le sol est arable. Des terrains pour plus de 300 maisons ou cottages ont déjà été cédés à bail ; 40 sont habités.

Le domaine est admirablement adapté au développement urbain, et plus de 1000 acres pris dans la portion centrale peuvent être munis d'égoûts se déversant en un même point. On a déjà creusé des égoûts sur les parcours où le développement de la cité a commencé; d'autres travaux temporaires, relatifs au système, ont été entrepris. Toutes les constructions d'un caractère permanent, se rattachant aux égoûts, seront reléguées loin de la ville.

L'eau est fournie par un puits artésien, autour duquel la Compagnie ouvrira une place d'une étendue considérable: le puits suffit aux besoins de 6000 habitants. Le réservoir a une contenance de 250.000 gallons (1) et est situé à une altitude supérieure de 130 pieds à celle du point le plus élevé du domaine. La pression ainsi obtenue sera efficacement utilisée pour le travail des usines et l'extinction des incendies.

L'usine à gaz de la Compagnie de la Cité-Jardin sera en mesure de fabriquer du gaz à partir de juillet prochain. Son matériel étant du dernier modèle, la Compagnie compte pouvoir fournir son produit pour l'éclairage et pour la force motrice à des prix modérés. Des conduites de gaz ont déjà été posées sous les voies principales. L'électricité sera introduite sous peu.

Comme la Compagnie tient à ce que la moyenne des habitations par acre ne dépasse pas douze dans la portion urbaine, et qu'elle prévoit que la moyenne de la population se maintiendra

(1) Un gallon vaut un peu plus de 4 litres et demi.

dans les limites de 10 habitants par acre, les avantages hygiéniques de la nouvelle ville ne peuvent faire de doute pour personne.

On ne saurait donc mettre en question que cette entreprise, qui vient d'être décrite dans ses traits généraux, ne soit destinée à avancer considérablement la solution du problème urbain. Il est grand temps que la question de l'amélioration des conditions hygiéniques et autres dans les villes occupe sérieusement les esprits réfléchis et obtienne leur prompte et efficace attention. De jour en jour les agglomérations augmentent; et devant ce phénomène inquiétant, nous ne devons pas oublier que c'est entre nos mains que repose le sort des cités de l'avenir.

CONCLUSION

Le mouvement en faveur de la Cité-Jardin combine la propagande avec l'essai pratique: cela est d'une signification capitale. Ce que l'Association désire, la Compagnie le réalise et l'accomplit. L'idée que le public se fait du développement urbain est déjà fortement empreinte des théories développées dans ce compte-rendu. D'autres ont déjà adopté nos principes, nos méthodes et jusqu'à notre nom. C'est là, nous nous empressons à le reconnaitre, la forme la plus sincère que la flatterie se plaise à revêtir. C'est aussi un signe certain que l'idée de la Cité-Jardin ne fera que grandir et s'imposera irrésistiblement partout, en Grande-Bretagne et sur le continent.

(Pour plus amples renseignements, s'adresser au secrétaire, Garden City Association, 345, Birkbeck Bank Chambers, Holborn, Londres, W. C.)

IVe QUESTION.

Règles à suivre pour établir des plans d'ensemble de nouveaux quartiers à bâtir, de façon à permettre le lotissement le plus convenable des terrains, soit pour la transformation d'anciennes agglomérations, soit pour l'appropriation de nouveaux terrains. Les cités-jardins.

Proposed Garden Suburb at Hampstead Heath near London.

Rapport présenté par Mrs S.-A. Barnett, Honorary-Secretary.

It is generally known that by the action of municipal authorities and private benevolence, 80 acres of open space have been recently purchased and added to Hampstead Heath. The Trustees of Eton College have offered the option of purchasing the remainder of their land some 240 acres in the parish of Hendon on the borders of the Heath, to the following persons : —

THE RIGHT HONOURABLE EARL GREY, G.C.M.G.
THE RIGHT HONOURABLE THE EARL OF CREWE, P.C.
THE RIGHT REV. THE LORD BISHOP OF LONDON, D.D.
THE RIGHT HONOURABLE SIR JOHN GORST, K.C., M.P.
SIR ROBERT HUNTER.
MR. WALTER HAZELL.
MR. HERBERT MARNHAM.
MRS. S. A. BARNETT, Toynbee Hall, Whitechapel (who acts as Honorary Secretary).

For the sake of convenience the recipients of the offer of the College have adopted the name of the « Garden Suburb Trust, » and are referred to in this paper by that designation.

The members of the Trust hope that the opportunity will be embraced to form a Garden Suburb, which will preserve the rightly valued beauty and amenities of the neighbourhood of

Hampstead Heath, and will provide houses with gardens for persons of all classes, so that the rich and poor may live within one another's knowledge, as members of the same community, and in common enjoyment of the beauty which has been preserved by the recent addition to the Heath, and which will be increased by the gardens surrounding every house large or small.

The members of the Trust are not prepared themselves to raise money to accept the option, nor are they prepared at once to take the usual steps for the formation of a Company with that object. They consider it to be their function to ascertain, if possible, whether there is sufficient interest in such a scheme as that which they have in mind to warrant further and more definite steps.

Even for this purpose, however, it has been necessary to obtain reports from land agents, architects, and surveyors, and to prepare plans of the Estate as a whole, with due regard to the configuration of the land and the financial aspects of the case, for that the scheme should be economically sound is considered of paramount importance. Otherwise it would lose much of its use as an object lesson to municipalities, public building companies, or large landed proprietors.

If the response of those to whom this scheme is submitted is sympathetic, the time will have come for the formation of a Company or Trust, on business lines. It should however be a feature of such a Company that interest on capital should be limited to 5 per cent., and that the estate should be developed on the conditions and principles which are here laid down, all extra profits being devoted to the improvement of the property of the Trust or to the furtherance of similar enterprises.

The Usual Suburb.

The movement of the population from the centre to the outskirts of London is a noticeable fact in modern life, and is likely to grow rapidly as the demand for land for business purposes in the heart of a city increases, and as education develops the appreciation of better environment. The result of this movement is the formation of suburbs which at present receive either the wealthy, the middle or the industrial classes, but seldom all together. This separation has its own dangers; the rich lose the benefits of the atmosphere of strenuousness, and the ugliness and

monotony of the industrial suburbs must be prejudicial to the love of country and to that fondness for home which is so powerful an incentive to all that is worthiest in character.

The Housing Problem.

Enquirers into social conditions are unanimous in attributing many present evils and sorrows to the bad housing of the poor. A suburb street offers more room and more air than a town street, but the suburb of the speculating landlord and builder does not solve the problem. The long monotonous streets, with their rows of cheap houses, all alike gardenless and treeless, always noisy because they are the only playground for the children, do not refresh the tired worker by stirring his interest in nature or awakening purer sympathies. The air dulled by close population, and the absence of any lovely or quickening sights or sounds, do not encourage hope, which is the breath of progress. The evils are not only personal. The civic and social disadvantages of the seclusion of the separate classes in separate districts is seen in a London suburb where, with a population of 63,000 people, there are only 123 houses with a rental that exceeds £50 ayear. In consequence the rates are the highest in England, 11s. 3d. in the pound, with an education rate of 2s. 10d., a contrast to its neighbour, a middle class suburb, where the school rate is 8d.

The proposed Garden Suburb would do something to meet the housing problem by offering to working people the opportunity of taking a cottage with a garden, within a 2d. fare of Central London. It would provide them with the advantage of cleaner air, space for the children to play, a garden in which the family's labour, exercised by way of recreation, will provide vegetables, fruit and flowers, a house which may be individualised as a home, and interests which occupying body and mind, are, among the most effective weapons against the temptations of drink and gambling which so often make the poor poorer.

In the proposed Garden Suburb the houses of the industrial classes will not be an eyesore, as such houses often are, because arrangements will be made to house in red roofed barns the tools, barrows, and other domestic appliances which make back yards and allotments usually so unsightly. Moreover it is believed that the neighbourhood of persons of varied classes, varied tastes and paying varied rents, and the provision of Associated Homes for single ladies, clerks, working women and the aged, will both

ensure the diversity of building which aids beauty, and also stimulate the inhabitants to keep their respective homesteads up to a standard worthy of the whole. That the whole should be kept beautiful will be one of the permanent duties of the Company. It will be their endeavour that it should be a fit desirable locality for those who being blessed with this world's goods, or who, having reached the « afternoon of life, » wish to live with more repose, surrounded by the varied, but indefinite influences know as amenities.

The Estate.

The Estate, which may be purchased in order to carry out what is felt to be an interesting and valuable social object-lesson, is known as « Wyldes Farm. »

The Estate is about one-third of a mile wide, and a mile and a half long. Its centre is within six miles of St. Paul's, and the South-Eastern portion where it joins Hampstead Heath four and a half miles from Charing Cross. It possesses the monopoly of the advantage of a frontage on the new Open Space, on each side of which roads are to be made not trenching on the area of the Estate, only half the expense of which will be borne by those who develop it.

The land has also a frontage of about half a mile on the main Northern thoroughfare known as Finchley Road, as well as two of similar length on to both Wild Hatch Lane and Temple Fortune Lane. The whole of the Eastern boundary of the Estate consists of well wooded undulating country, no less than three quarters of a mile of this boundary being formed by woods, which add very greatly to the attractiveness of the sites on this side, both sheltering them from the east wind, and adding to the beauty of the outlook.

Levels, and the Nature of Land.

The greater portion of the Estate lies between 200 and 300 feet above sea level, but at the South corner it rises to 360 feet, falling at the extreme North to 170 feet.

Owing to the undulating character of the land (it includes no less than five hills), the Estate is peculiarly adapted to the arrangement of pleasant dwellings interfering with each others outlook to the minimum extent ; white the contours are such, that with proper plans it will be possible to secure a really fine

outlook towards the South for a large number of the houses. An open view across eighty acres of country, leading up to the richly wooded high ground of Hampstead Heath and Golders Hill, held by the London County Council as common land in perpetuity, will be an attraction not easily equalled anywhere so near London.

Access to and from the Estate.

The Tube Railway now being constructed by the Charing Cross, Euston and Hampstead Railway Company, will afford the readiest and most important means of access to the Estate. There will be two stations, one where the Estate joins Hampstead Haeth, and a second station further North. Thus, as will be seen from the map, some parts of the Estate are in close proximity to one or other station, and even that part which is most remote will be within one mile of the « Two-penny Tube » Railway with its rapid and cheap journey in to London.

The Northern extremity of the Estate is also within one mile of Finchley Station on the Great Northern Railway Company's Edgware and High Barnet branch. There is a frequent service of omnibuses along Finchley Road, bringing the Northern part of the Estate into easy touch with the group of Finchley Road and West Hampstead Stations, situated about two miles from the Estate, on the Midland, Great Central, Metropolitan Extension, North London, and the London and North Western Railways.

Water Supply.

The New River Aqueduct crosses the Estate, and as houses above the highest level on the land are already supplied from this source, a constant supply will be available to all parts of the Estate.

Sewer.

A main sewer belonging to the Hendon Urban District Council exists at a level of 190.00 within 200 yards of the Estate at Temple Fortune.

Price of Land.

The price to be given for the Estate of 240 acres is £ 112,000 or about £470 an acre, and to this must be added the cost of the roads, and the laying out of the small open spaces, say £ 70,000.

Plans Proposed.

In order to enable this sum to reap an early and adequate return it is necessary that the Estate should be planned as a whole, that the value of the neighbouring land should be conside-

red, and that such attractive features as Churches, Chapels, Schools, Libraries, Club Houses, Public Refreshment Houses, Golf and Playing Grounds, should be taken into account. Broadly the plan suggested is as follows :—

To the houses of the richer classes it is proposed to allocate the land around the new Open Space. Many portions of this land face South and South-West, are on rising ground, within half a mile of the Electric Railway, and command beautiful views. Under strict building covenants this land would be leased (not sold) in plots of from 1 to 3 acres, and as land on the other side of the Heath facing North and much farther from the railway, has been recently sold at the rate of nearly £6,000 an acre (while certain choice spots have realized as much as £14,000 an acre), it is hoped that these specially favoured positions would produce a large ground rent. Beyond, and on the roads branching off the Heath, it is proposed that smaller plots should be set apart for people of humbler means, whose gardens must be less entensive, whose houses less ambitious, but to whom opportunities would be given of building their own houses to meet their needs-always providing that the fundamental principle be complied with, that the part should not spoil the whole, or individual rights be assumed to carry the power of working communal or individual wrongs. By these means houses will be arranged for of every rental from 6/6 a week to £400 per annum, with separate gardens from the tenth of an acre to 3 acres, and common gardens for the co-operative dwellings.

Dwellings for Industrial Classes.

It not being the object or the intention of the Garden Suburb Trust to make money, every acre which fetches a large price will release, as it were, other acres to be devoted to the erection of cottages for the industrial classes.

Experience has taught that if cottages are to have a garden large enough to be productive as well as pleasurable (say the tenth of an acre), that the land must not cost more than £150 an acre. The ground for roads must be deducted, and the cost of their making must be proportionately added to the various classes of properties, and when that is calculated, the acreage that can be reckoned at £150 an acre will be devoted to cottage dwellings for the industrial classes. How large this acreage will be, will depend on the successful disposal of those portions of the land which will fetch large sums—but taking into account the character

which it is desired to give to the Suburb as a Garden Suburb, and the necessity of maintaining this character by being liberal with roads and small open spaces, it is considered that about 70 acres of land will be available for letting at a sufficiently low rate to provide artizan's dwellings with gardens or allotments, leaving about 115 acres available for letting at market rate for building land.

Roads.

All the roads will be wide and planted with trees. Where the whole breadth is not necessary for traffic, it is hoped to have liberal turf edges and seats, care being taken to preserve the trees already on the estate and when possible the natural hedge row lines. As much of the beauty of the Garden Suburb will depend on its roads, and as the financial success of the Garden Suburb will depend on its beauty, it is deemed advisable that no less than 40 acres be set aside for them.

Small Open Spaces.

The extreme north of the Estate is nearly a mile from Hampstead Heath. It is therefore proposed to use about 15 acres for open spaces, tennis and cricket grounds, public squares (around which will be grouped Associated Cottage homes for the aged, for working ladies,or young men),or small playgrounds for children, fitted as in Mr. Cadbury's village with seats for the old, and swings and game appliances for the young, and probably superintended by the caretaker of those important features in a working class district Bake- or Wash-houses.

Financial Aspects.

It will be for the future Company if and when formed to give estimates of receipts and expenditure, and to specify the terms on which it obtains its capital. But it appears to the Garden Suburb Trust that the general financial features of the Scheme would be something of this character : —

Outlay.

Land . . , ...	£112,000	0	0
Roads and Open Spaces	70,000	0	0
Total . .	£182,000	0	0

Return.

Description	Acres	Price per acre	Total
Roads, say	40	»	»
Small Open Spaces, etc., say	15	»	»
Land for Artizan's houses including cost of roads	70	£450	£31,500 0 0
Building Plots for houses and gardens of various sizes and including cost of Roads	115	£2,000	£230,000 0 0
	240		£261,500 0 0

The 115 acres of building plots should be disposed of at the rate of an average cost of £2,000 per acre, which would be equivalent to leasing them at £85 14s. 2d. per acre, these prices to cover the cost of road-making. Taking the cost of the land for the artizans' houses at £150 and allowing it to bear £300 per acre towards the cost of roads, etc., which it should fairly do, the land would then have a ground rent of £18 15s. per acre, which at ten houses to the acre (a liberal allowance of garden seeing that all roads and open spaces are excluded from the measure) gives £1 18s. per house per annum, or about 9d. per week.

As regards the value put upon the different kinds of land, some land agents and valuers who have been consulted, have affirmed that the sum here estimated of £2,000 per acre is considerably below the marketable value, and this may be so. Certain figures in connection with actual sites have been furnished to us from which it appears that prices at the rate of £10,000 and even more per acre have been obtained for favoured sites, while the average of some dozen plots, including sites as far from the Heath as the Finchley Road and Bishops Avenue, is at the rate of £5,674 per acre. No doubt the highest figures are confined to a comparatively small area; but the evidonde confirms the view that the average price of £2,000 per acre for the building land which would suffice to make the scheme a financially good one, is well within what it is probable the land would sell at when developed, especially when the advantages which would be offered by a Garden Suburb development and the proximity of

the two stations of the Two-penny Tube Railway (not enjoyed by the Hampstead plots just referred to), are taken into consideration.

With an outlay of £182,000 and a return of £261,500 it will be seen that nearly £80,000 will be available for the payment of interest on capital and the working expenses, and for plans of social amelioration; but it is obvious that for some years, while the estate is being developed, the returns must be small, and some arrangement must be made to meet the payment of interest during these years.

The definite financial arrangements will be the task of the Company hereafter to be formed, but the Garden Suburb Trust recognises that there are many persons, who, while wishing to aid a scheme pregnant with so many social possibilities, are yet not able to forego the annual interest on their capital. There are others again who are willing to wait for their interest for some years providing they are assured of the safety of their capital. After consultation with leading financiers, the Garden Suburb Trust would ask those who are disposed actively to associate themselves with this scheme to say in the accompanying slip, whether, in the event of a Company being formed, they are prepared to take (*a*) Shares, the payment of the cumulative interest of which will be deferred until the Estate has been sufficiently developed to obtain the returns expected; (*b*) Debenture Bonds which will receive interest at 4 per cent. from the time the money is advanced. It is to be distinctly understood that the signature of the enclosed paper does not operate to bind the signatory or to establish any legal relation between the signatory and the Trust or any members of it, but merely to give the Garden Suburb Trustees some indication of the possibility of successfully taking more formal steps, without which the scheme cannot take definite shape.

The Benefit of such an Example.

In England just now a definite introduction of beauty into our town development is much needed, and in no way could the advantage of this be more effectually brought home to the public than by the carrying out of a successful example on such a scale as would be possible on this site. As a nation, we have hitherto neglected our town and suburban development. It should not be impossible to make every new street a beautiful street, having some special characteristic and charm of its own, to have frequent open spaces, small greens, secluded nooks and corners, where

the old might rest or the young might play. There is scope for the greatest variety in the treatment of new suburbs which can be made dignified by so arranging them that they are grouped in some orderly plan round central features, and by providing views of the finest buildings from all parts, and glimpses of distant country or reflections in a created pool or lake.

General Advantages of the Plan.

This paper puts forward the main features of the case, and the hope of the Garden Suburb Trust is that its general conclusions will arouse such interest and evoke such promise of support, that a Company or Trust will be formed which will show the way in which town development may be guided for the increase of the well-being and happiness of the community. The cheap transit will enable people working in the central districts of the town to live among country surroudings, thus relieving the pressure in London, while houses will be provided which because of their individuality, men and women may learn to love as homes, and which because of their gardens will enable children to grow in health and the knowledge of nature.

The problem for those who regard with anxiety the unhappy divisions of Society, is that of enabling rich and poor to have such knowledge of one another's lives as to realise their common national inheritance. With the full sympathy of the Eton College Trustees it is desired so to develope this Estate that all classes may live in kindly neighbourliness, each dwelling attractive with its own distinctive attractions as are the cottage and the manor house of the English village. While each man will retain and maintain his own individual home, all classes may share in the common interests of Church, Chapel, Public Library, Institute and Open Space, not by forced artificial methods, but by virtue of being an inhabitant of the Garden Suburb.

The members of the Garden Suburb Trust submit that their proposal goes some way to show how the manifold social problem may be met and class misunderstanding, class ignorance and class distrust abolished.

S.-A. Barnett

IVme QUESTION

Règles à suivre pour établir des plans d'ensemble do nouveaux quartiers à bâtir, de façon à permettre le lotissement le plus convenable des terrains, soit pour la transformation d'anciennes agglomérations, soit pour l'appropriation de nouveaux terrains.— Les cités-jardins.

The Village of Bournville.

An experiment in housing the Working Classes,
by John H. Barlow, Secretary Bournville Village Trust.

The Village of Bournville was built about ten years ago by Mr. George Cadbury, head of the firm of Cadbury Brothers Limited, Bournville. It has since been given by him to the Nation, together with a large area of land, and it is now managed by a body of Trustees whose appointment is provided for by the Deed under which the gift is made

Bournville lies four miles south of Birmingham from which city it can easily be reached by Railway or Electric Car.

The Village contains about 600 houses and has a population numbering 2,800.

The interest of Bournville centres in the fact that it is an experiment towards solving the problem of how to secure the better housing of the working classes. There is a widespread impression that it was built for the workpeople employed at Messrs. Cadbury Bros' Cocoa Factory. This, however, is not the case. It was founded for working men, no matter where employed and although a considerable number of Messrs. Cadburys' employees live in Bournville they have had to take their chance with others in securing houses, and, as a matter of fact, the majority of the householders work in Birmingham or one of the neighbouring manufacturing villages, and have no connection with the Cocoa Factory.

Another fact which in order to dispel misunderstanding needs to be clearly stated is that Bournville is on a sound financial basis, and yields a fair net return upon the total capital invested. This is true of the property as a whole, and the rule now insisted upon by the Trustees is that, as new houses are built, their rents shall be fixed so as to yield a net profit of 4 per cent on the cost of the land and the houses. That is to say, 4 per cent clear after taking into account all charges for repairs, maintenance, management, rates and taxes, and all outgoings.

The idea lying at the foundation of Bournville is:— To provide comfortable, self-contained, healthy houses, each house having its own garden, at rents which, while yielding a fair return on capital, shall be within the reach of working men, especially of those employed in large towns.

To secure these objects the plan of the whole scheme was most carefully thought out beforehand and the Village built in accordance with the principles decided upon. These required wide roads, numerous open spaces, ample gardens, the preservation of trees and the planting of new ones, the erection of houses in blocks of two or four, variety in the architecture, careful planning so as to insure plenty of air and sunshine to every house and as ample accommodation and convenience as possible. A visit to Bournville will shew that, to a large extent, these requirements have been met.

The roads are 42 feet wide and the houses on each side are set back 20 feet, so that from house front to house front there is a distance of 82 feet. The land was originally well wooded and wherever possible the trees have been preserved, while young trees have been planted along all the roads.

There are no long monotonous rows of houses, not more than four being found in any one block, while there are large numbers of semidetached and a few single houses. The architecture shews great variety, but artistic effect has been achieved rather by careful grouping and a profusion of climbing plants and flowers, than by mere ornementation.

Most of the houses have parlour, living room, scullery, three bedrooms, and the usual outhouses. There are, however, a great many different plans. For instance, several houses have been built with one large room and a scullery on the ground floor instead of two smaller rooms and scullery. There are a few also with only two bedrooms but care is taken to let these only to small families.

On the other hand there are some fairly large houses with two sitting rooms, kitchen and scullery, three or four bedrooms and bath room. As far as possible each house, even the smallest, is provided with a bath. In the larger ones this is placed in a separate bath room and is supplied with hot and cold water, but in the smaller houses various expedients have been tried. Among these may be named the following :— The sunk bath, in which case the bath is sunk in the scullery floor and when not in use is covered with a strong lid flush with the floor. The table bath, where the bath is set at one side of the room and covered with a hinged lid which can be used as a table or a seat. The cabinet bath, a light but strongly made bath hinged at one end so that it can be shut up into a cabinet out of the way, or let down on to the floor when required. Of all these the cabinet bath, when a separate bath room is impracticable, has been found the most satisfactory. Another kind has also been tried where the bath room is really an extension of the scullery, the bath being placed immediately behind the kitchen range from the boiler of which it is supplied direct with hot water. This, however, is a more expensive plan than the others named.

Each house is self contained and has separate water supply and sanitary conveniences.

Before passing from this description of the houses, the following particulars may be of interest :

There are

21	houses at	rents under	5/--			per week	
59	do	» of	5/--				
123	do	» from	5/3	to	6/--	»	»
83	do	»	6/3	»	7/--	»	»

and so on. (These figures do not include rates)

The dimensions of some of the houses are

Housing costing £ 180 (built in blocks of four).

Ground floor. Living Room 13ft. 6×12ft. 6.
Scullery (with bath) 10ft. 6×7ft.

Larder understairs, coalshed, water closet.

First floor Front bedroom 13ft. 6in. x 12ft. 6in.
Back bedroom 16ft. 6in. x 7ft.

Small linen closet.

This is the smallest type of house in the village and is reserved for small families.

House costing £ *283* (semi-detached).

Ground floor	Living room	17ft.	x 16ft. with ingle nook and bay.
	Scullery (with bath)	13ft.	x 10ft. 6 in.
	Larder, coal shed, water closet.		
First floor	Bedroom	17ft.	x 13ft. 6in.
	»	8ft. 6in.	x 9ft. 6in.
	»	13ft.	x 8ft. 6in.
	Small box cupboard.		

House costing £ *300* (semi-detached).

Ground floor	Front room	12ft.	x 11ft. 3in.
	Back room	12ft. 6in.	x 12ft.
	Scullery	9ft. 6in.	x 5ft. 9in.
	Larder, coal shed, too shed, water closet.		
First floor	Bedroom	12ft.	x 11ft. 3in.
	»	12ft. 6in.	x 10ft.
	»	9ft. 6in.	x 7ft. 9in.
	Bath room	5ft. 9in.	x 6ft. 6in.

These prices include the cost of laying out the gardens in all cases.

In addition to the houses there are several shops which are let to tradesmen on the usual terms. Another block of shops, including a new Post Office, is now in the course of erection in the centre of the village.

The number of houses to the acre is about 6. Land has been reserved for a park, there is also a small wood of fine old trees, a village green, two playgrounds for children, and other open spaces. The average size of the gardens is 600 square yards per house. These are prepared and planted with fruit trees and bushes by the Estate gardeners, but afterwards each tenant is entirely responsible for the cultivation of his own garden. With very few exceptions they are well kept. Enthusiasm for gardening is one of the most notable features in the life of the Village.

Many of the tenants who formerly lived in Birmingham knew nothing of gardening before coming to Bournville, but they now love their gardens, cultivate them with the greatest care, and are among the most successful competitors in the local flower shows. The front gardens are gay with flowers from the time that snowdrops and crocuses make their appearance until the last chrysanthemums have faded; while the kitchen gardens

prove to be a valuable asset, their cultivation supplying healthy recreation for leisure time and their produce a cheap and wholesome diet. Tests have been made to ascertain the net value of the yield of typical gardens and it is found to work out to 1/10 per week each throughout the year. Several of the Villagers keep fowls, and a few have achieved considerable success as beekeepers.

There is an elementary school in the village, and a large and finely equipped building is now being erected for it by Mr. and Mrs. George Cadbury at a cost of over £ 20.000. It is expected that this will be finished about the end of the present year when it will probably be the best appointed school building in the kingdom,

The number of public buildings is steadily increasing. For some years there has been a bath house where hot and cold baths can be obtained. There is also a building known as Ruskin Hall. This is at present used for the day school, but is intended ultimately to employ it for lectures, public meetings, and social gatherings, also as a library, reading room, and a centre for teaching arts and handicrafts. A commodious Meeting House for the « Society of Friends » has just been built by Mr. and Mrs. Cadbury, and a building site is being presented to the Church of England for the erection of a Church and class rooms.

There is one Inn in the Village, known as « Ye Olde Farm Inn », the premises having in fact been originally a farm house. Here lodging and refreshments can be obtained but no alcoholic beverages This leads to the statement that there is no place for the sale of such beverages in the Village. Those who desire to do so can obtain whatever they require from outside, but Mr. Cadbury is so strongly impressed with the evils resulting from the drink trade in England that, while not absolutely closing the door for all time against its sale in Bournville, he has expressed it as his « intention, that the sale, distribution, or consumption shall » be entirely suppressed if such suppression does not in the opinion » of the Trustees lead to greater evils ». So far no dissatisfaction has been expressed with this arrangement, and no request has been made for a relaxation of the rule.

The Village as already indicated is the creation of M. Cadbury, but is must also be said that he owes a great debt to the public spirit of many of its inhabitants. What they have done has been accomplished through what is known as the Village Council. This is a body of men elected by the ballots of the householders to further the interests of the inhabitants. Their work which is

somewhat onerous, is performed entirely gratuitously. The following are some of the duties they fulfil. They manage the Bath House and Children's Playgrounds; organize the Annual Flower Show, Rose Show, and Chrysanthemum Show; arrange for the co-operative purchase of great numbers of bulbs, plants, shrubs and rosetrees; provide gardening tools to be let out on hire; conduct gardening competitions, and maintain a gardening association; manage the yearly Children's Festival; organize lectures, concerts, and social entertainments in Winter, and excursions and open-air concerts in Summer. They also appoint representatives on the School management Committee, and on the Committee which has control of Ruskin Hall. This is only an imperfect outline of the services performed by the Council but it shows how valuable its works is, and what an important place the Council fills in the life of the Village.

It is sometimes urged as an objection against villages like Bournville that they are under the control of a benevolent despotism wich crushes individuality and destroys independence and self respect. It is certain that no such charge can be justly brought against Bournville. Autocratic management and unnecessary interference are studiously avoided, and everything is done to encourage a free and vigorous life. One illustration of this is the fact named above that the Village Council nominates two out of the six members of the School management Committee. The right to nominate these two, as well as two others, four in all, is vested in the Village Trustees but they have delegated this right to the Council in order to introduce a more democratic element into the government of the Schools, and bring the villagers into closer contact with them. It is satisfactory that the representatives thus nominated have proved most suitable and efficient in every way.

Let me now describe some of the results definitely obtained at Bournville.

(1) With regard to health. This is evidently promoted by the conditions prevailing in the village. In proof of this take the following figures.

Death Rate.

	Deaths per 1,000.	*England & Wales.*
Year.	**Bournville.**	**75 Large Districts.**
1902	8.0	17.6
1903	7.6	16.2
1904	6.9	17.3

Infant Mortality.
Deaths per 1,000 live births.

Year.	Bournville.	75 Large Districts.
1902	61	145
1903	65	144
1904	61	160

(2) The Village is extremely popular and the number of applications for houses is far beyond what can be met. This shews that there are a great many people who appreciate the advantage of village life even though it may be at the cost of a four miles journey to work in the morning and a similar journey back at night.

(3) The population though composed of different classes is predominantly a working class one, thus shewing that the scheme is appreciated by those for whom it is primarily intended.

(4) As already indicated the gardens are successfully cultivated and add appreciably tho the enjoyment, the health, and the wealth, of the community. It is estimated that the land as now cultivated yields about six times as much as it did formerly when it was treated as ordinary farm land.

(5) The establishment of the Village has arrested and reversed the process of rural depopulation going on so rapidly in other districts, and there is now a population of nearly 3,000 where formerly there were hardly as many dozens.

(6) As stated at the opening of this Report the scheme is financially sound, and provided land can be bought at a moderate price, within reasonable distance of large centres of population and employment, there is every ground to believe that similar communities might be successfully established in large numbers.

A word of explanation should now be given respecting the gift of the Village and Estate to the nation. This was prompted by a desire to safeguard the future of the scheme. Having built the Village Mr. Cadbury wished to insure that its special characteristics should be preserved and that the rest of the Estate should be developed on the same lines. He therefore executed a Deed transferring the property from himself to a body of Trustees. The value of this gift, with subsequent additions, may be stated at £ 200,000 not including the cost of the new Schools. The total area of the Estate is 458 acres, including the Village of Bournville.

The Deed referred to carefully recites the purpose of the Donor, and, while leaving wide discretion to the Trustees, it lays down clearly the wishes of the Founder with respect to the maintenance and further development of the property.

The Deed provides that all rents and revenues whatsoever shall be used by the Trustees for the maintenance of the property and that the surplus shall be employed for building more houses, the purchase of land, either near Bournville or elsewhere, and the general extension of the scheme. From this it will be seen that Bournville is a germ which will continually tend to reproduce itself. As the revenue is converted into more houses they in turn augment the revenue, and there will be a steady and continually accelerated growth. Since the Trust was formed nearly 100 new houses have heen built out of Trust Funds arising from either surplus revenue or additional gifts by Mr. Cadbury.

Enough has now been said to shew what the purpose of Bournville is, and how far that purpose has been accomplished.

The experiment is an experiment no longer but an accomplished fact. It has aroused widespread interest among students of social subjects and has already done much to stimulate the demand for a higher standard of housing. The Village is visited by large and steadily increasing numbers. Some of these are politicians, Members of Municipalities, Capitalists, Reformers, and very many are working men. To all of these Bournville has a message. To those named first it speaks of duty and opportunity. To the last it puts the question why they are satisfied with housing conditions for themselves and their loved ones so shamefully below what is right and possible, and it preaches a « doctrine of discontent » which must in time inevitably result in much needed reform.

IVᵉ QUESTION

Règles à suivre pour établir des plans d'ensemble de nouveaux quartiers à bâtir, de façon à permettre le lotissement le plus convenable des terrains, soit pour la transformation d'anciennes agglomérations, soit pour l'appropriation de nouveaux terrains.— Les cités-jardins.

The Earswick (York) Garden Village Trust.

(*This Report is reprinted from the « Municipal Journal ».*)

For the past five years the « Mecca » of British housing reformers has been « Beautiful Bournville. » With the creation of the Earswick Garden Village Trust another centre of education in the right methods of developing a housing estate has, however, been provided, and Mr. George Cadbury and Mr. Joseph Rowntree — both members of the Society of Friends — will henceforth divide with Mr. W.-H. Lever of Port Sunlight the honour of leading the way in regard to the planning and development of housing areas on hygienic and artistic lines.

The main features of the trust deed under which Mr. Joseph Rowntree has vested the ownership of 120 acres of land at Earswick, near York, of 43 cottages already erected, and a large sum of invested capital, in the hands of a body of trustees, closely resembles that under which the Bournville Trust was established. The income from the houses already built, added to the revenue from invested capital, will be used year by year to add to the number of cottages, and will be sufficient to build from 20 to 30 yearly. The present trustees are Messrs. Joseph Rowntree (the founder), B. Seebohm Rowntree, J. Wilhelm Rowntree, J. Stephenson Rowntree, Oscar F. Rowntree, and Arnold S. Rowntree. In the election of future trustees the « Society of Friends » will play a large part.

That the village will be truly a garden village can be seen from the following provisions of the trust deed : (1) Not less than onetenth of the property of the trust, exclusive of roads, shall be laid out and used as parks, recreation grounds and open spaces. (2) The houses are not to occupy more than one-fourth of the sites on which they are built.

Up to the present, two types of houses have been built, viz : « cottage » houses and « parlour » houses. The cottage houses are let at 4s. 6d. per week, exclusive of rates. The accommodation given in return for the rent of 4s. 6d. is as follows : On the ground floor is a large living room (12ft. 6in. by 20ft. 6in.), with a bay window, and plenty of cupboard accommodation, a small pantry, and a scullery fitted with a copper, bath, and sink. The copper is fitted with a patent exhaust to carry the steam direct into the flues, thus preventing the discomfort which often arises in small houses on washing days. The bath is fitted with a drop-down lid, forming a table when the bath is not in use. Upstairs there are three bedrooms, each fitted with a fireplace, and there is a large wardrobe on the landing. The walls are plastered internally with adamant cement which dries very quickly, and assumes a smooth hard surface, and is thus more sanitary than the ordinary plaster. All the rooms are fitted with picture mouldings. Gas is supplied through the house, and city water is laid on.

It will be noticed that no sitting room or parlour is provided in this class of house. The living room is, however, exceptionally large, and the provision of a scullery containing copper, sink, and an admirably-arranged bath, will enable the housewives fortunate enough to obtain the tenancy of these houses to make and keep the living room practically a comfortable parlour as well. The accompanying illustration of this class of house shews several other good features in the planning of the estate, which has been in the hands of Messrs. Unwin and Parker, the architects of the Garden City at Letchworth.

Grass plots extend from the dwarf railings to the roadway, and trees have been planted at intervals on these grass plots. The houses are built in blocks of four, and, so far, most of them have been provided with about 350 square yards of garden ground. The design adopted is very pleasing to the eye. Next summer pilgrims coming from great towns like Sheffield and Leeds in search of housing lessons, will find that the red tiles of the roofs, the white fronts of the houses, and the green of the grass, make together a striking contrast to the dull brick and stone to which they have been accustomed.

It would, of course, have been possible to make these houses much more elaborate and costly. The founder has, however, from the first realized the need for demonstrating that the housing of the people under right conditions can be secured at rents not greater than those already paid by workmen. He has, therefore,

« plotted and planned » to build a cottage which can be let at 4s. 6d. a week and give a nett return of between 3 and 4 per cent. He has succeeded admirably, and in his success, has placed housing reformers in the North of England under a deep debt of gratitude. Henceforward, when the cry « it can 't be done » is raised, an excursion to Earswick will be recommended. Councillors will certainly return from York repentant and determined to « go and do likewise ».

The estate is not wholly devoted to « cottage » houses. Some « parlour » houses have been erected. These contain a parlour in addition to the living room on the ground floor, and are let at a rent of 5s. 9d. a week. The « parlour » houses make delightful little homes, and will probably attract many better-paid artizans, clerks, and shop assistants from the neighbouring city of York to the restful quiet and pure air of a garden village.

The valuable example of Bournville in establishing a village council has been followed. This council will at Earswick consist of 13 members, and the tenants will elect seven of these, whilst the trustees will nominate the minority of six. The civic responsibility of the tenants will be further ensured by their payment of the rates, which are equal to about 8d. a week. In these days of « hard knocks » for rural authorities, it is pleasant to learn that the Flaxton Rural District Council has cordially welcomed the scheme, and has helped. not hindered, its development.

A large part of the sucess attained at Bournville is due to the kindness and courtesy shewn by Mr. John H. Barlow, the secretary to the trust. Mr. Rowntree has made an equally good choice by appointing Miss Harlock as agent. Miss Harlock rendered invaluable service in the preparation of Mr. Seebohm Rowntree's well-known book on « Poverty ». She is a certificated sanitary inspector, is a member of the York Board of Guardians, and has the right combination of genuine sympathy and common sense. The tenants have already started a club, and as the estate grows other features of a healthy democratic village life will undoubtedly be added. That residence in the village is not in any way specially reserved for the workers at the great chocolate factory of Messrs. Rowntree at Haxby is shewn by the fact that a large number of the occupants of the houses already built find employment in various industries at York, which is only a couple of miles distant.

The members of the « Society of Friends » have always championed political and religious liberty, and it is therefore

almost needless to say that the trust deed clearly provides for the administration of the trust on non-sectarian and non-political lines. « Paternalism » is to be conspicious by its absence. In one of the buildings in the village a Church of England clergyman preaches in the afternoon and a Wesleyan minister in the evening.

Compared with the housing needs of only one of the great towns of England, this garden village estate seems very small. Thus a city like Sheffield would need a dozen of them before the housing problem could be regarded as adequately solved. The great value of Earswick Garden Village rests, however, in the example it affords of the right way to house the people. Opponents of housing reform can no longer plead that the ugly working class street is the only thing possible « at the price. » Municipalities have in Earswick and Bournville examples to copy and improve upon. It will probably be many years before the lesson is fully learned. Much water will flow in the bridges of Tyne, Wear, and Tees before the municipalities in the prosperous North realize the importance of their health and housing responsibilities. With the establishment of this Garden Village Trust at the threshold of the great northern industrial districts Mr. Rowntree has, however, provided that « ounce of example » which is « worth a ton of theory ». It is the task of North of England housing reformers to see that the housing lessons of Earswich are taught and understood in every village and town within a hundred miles of York.

IVme QUESTION

Règles à suivre pour établir des plans d'ensemble de nouveaux quartiers à bâtir, de façon à permettre le lotissement le plus convenable des terrains, soit pour la transformation d'anciennes agglomérations, soit pour l'appropriation de nouveaux terrains. — Les cités-jardins.

The Garden Villages of Port Sunlight and Thornton Hough.

Rapport présenté par M. W. H. Lever.

(This Report was first read at a meeting of the Architectural Association)

Taking Port Sunlight first, in order its history is soon told. Our Works were started in Warrington in January, 1886, and in the autumn of 1887, the site being found to be too small for our rapidly growing business, it was decided that the best course would be to remove entirely to some rural district where ample acreage could be secured adjacent to both rail and water transport, with reasonable facilities for obtaining the necessary supply of labour. To provide this a decision had first to be made as to which part of England was best suited to the particular manufacture it was intended to carry on. Rightly or wrongly, the River Mersey was selected as the best for our business.

Obtaining maps of the district, I next proceeded to examine, partly by walking, partly by taking train, the most likely localities, and finally settled on land on the Bromborough Pool, situated about five miles from the centre of Birkenhead, and about seven miles across the river from Liverpool Town Hall.

The intention was to build Works and Village. The Village was part of the scheme from its very inception.

Our first purchases were about 56 acres of land, of which 24 were intended for the business and Works, and 32 for the Village. From time to time the area was added to by purchase as opportunity offered, until to-day the area is 230 acres, of which about 90 acres are devoted to the business and 140 to the Village.

The roads have been so planned that whilst making direct and shortest ways to important points, such as the railway station, the ferry, the tramway terminus, and to the office and works, they shall still form wherever possible curves and sweeps following the lines of the ravines, up which to a greater or less extent, in former days the tide used to flow. We have filled up the gutters and levelled the land at the bottom of the ravines, but only so as to raise same above high-water mark. This leaves the ravines available for use as parks and recreation grounds, and so treated they will become the feature of the Village.

At the junction with Bromborough Pool a dam is in course of construction, which will cut these parks off from the incoming tides, and also serve to carry a road at that point across the Pool.

Another object aimed for in the laying out of the Village has been that none of the houses should have their backs to the railway line. It is remarkable how little this is thought of in laying out building land adjoining railways, and yet I know of no feature of such an estate that ought to have more careful attention, both on the grounds of the financial success of such undertakings, and also in the interests of the public using the railways.

The general width of the roads has been fixed at 40 feet —say 8 yards roadway and 8 feet each for footpaths, but our widest road is 12 yards for roadway and 12 feet for footpaths. I don 't know whether it is a recognized rule to make the footpaths as many feet wide as the roadways are yards in width, but I have always found this to give a most excellent proportion.

In order to realise the intention of leaving the ravines as parks and recreation grounds, and at the same time not diverge from the directness of the roads to adjacent local centres, the ravines had to be spanned at several points, and with two exceptions where bridges have been built, this has been done by means of banks of earth. In building these bridges the intention has been to add distincts object of interest to the Village.

The first of the two bridges is one near the Schools, spanning the park at that point. It was designed by Messrs. Douglas and Fordham, of Chester, and forms one of the most charming features of the Village.

The second bridge carries Bolton Road across the ravine to its continuation to New Chester Road. This bridge was built from the designs of Messrs. William and Segar Owen, of Warrington, and it would be difficult to imagine anything more solid and

strong, yet light and graceful. It is an ideal structure for the purpose for which it was designed. At the time the bridge was built we did not own and could not then readily acquire the land bounding the northwestern buttresses of the bridge. The ravine, therefore, for many reasons, could not bo spanned by an embankment. The necessity for the continuation of Bolton Road to New Chester Road was an urgent matter that could no longer be delayed. Hence the only solution of the difficulty was the building of the bridge, which gave us the outlet we required and rendered us independent of adjoining land-owners, with the result that later we were able to purchase whatever land we required to the North of Bolton Road. Whether this would have been possible without the independent outlet being first created I cannot say; but if that had appeared to us to be possible, the bridge in all probability would not have been built, and the Village would have lost one of its most striking features.

The total area occupied by ravines is 121,000 square yards, or about 25 acres.

Adjoining one of these ravines we are erecting a Gymnasium, using wood as the building material. In another we are erecting an Open-Air Theatre, which for want of a better name will be called the Auditorium. The sloping banks of the ravine allow of a perfect arrangement of seats, somewhat on the lines of the classic Greek theatres. Of course, I know it is somewhat risky to build an Open-Air Theatre in this uncertain climate, but the view taken is this, that we may possibly rely on four months during which we shall find this Theatre extremely useful, and as the cost of such an Open-Air Theatre is certainly not more than one quarter that of a fully enclosed building, it appears to be a fairly economical arrangement. In addition is it not desirable to cultivate more the capacity of our English climate for open-air summer amusements? However, in any case it will be an interesting experiment. Adjoining another of the ravines and occupying a triangular piece of ground that otherwise could not have been profitably used, and Open-Air Swimming Bath has been made. The shape of the Bath is oval, length, 100 feet; breadth, 75 feet; 3 feet deep at one end and 7 feet 4 inches at the other; with wooden dressing rooms placed in convenient positions.

What I may call the first public building to be erected at Port Sunlight was the Gladstone Hall, opened by the late Right Hon. W. E. Gladstone, in November, 1891. This, in my unprofessional opinion, is the most appropriate Village Hall we have. It is

simple and unpretentious, admirably adapted for the purpose for which it was designed, and most suitable and appropriate for erection in a Village.

The tendency at Port Sunlight has been during the last few years for our architects to become more and more elaborate in architectural design, and more extravagant in the use of costly building material. Although this has been done with the most happy results in the majority of cases, I rather look upon such buildings as teaching merely what can be done with unlimited money, and whilst this is very right and proper in its own way, it does not teach us so useful a lesson as the more difficult one of planning and designing simple, beautiful, and inexpensive buildings suitable to village life and village means.

But Gladstone Hall has for long been too small for the needs of the Village, and therefore, an additional Dining Hall has been built, at present devoted entirely to the use of the women and girls of the Works and Village. This Hall is called Hulme Hall, and I certainly feel a little more at liberty to criticise it, since it was built from the designs of the same architects who designed Gladstone Hall, Messrs. William and Segar Owen, of Warrington, than whom none have been more happy in their work at Port Sunlight, to whom also we are indebted for the quiet grace and beauty of the earliest buildings in the Village which have given to it its distinctive English village character.

Probably the difficulties connected with the size of Hulme Hall were greater than appear at first sight, the problem being to provide dining accommodation for not less than 1,500 people seated at small tables—say six persons at each table.

The effect produced on one's mind by Hulme Hall is not that of a village building, but rather that referred to above as showing what can be done with unlimited money lavishly spent, which is, perhaps, the least useful lesson village architecture should teach. However, the Hall answers its purpose most admirably, and should prove to be a centre of life for the Village as long as the Village is in existence. The cooking arrangements are most admirable and perfect. A happier or brighter spectacle than the Hall at noon, with the hundreds of healthy, bright girls seated at he clean, neat tables, would be difficult to find.

At about the same time that we built the Gladstone Hall, we built a block of cottages with a shop at one end of the block. This shop is now used as the Village Post and Telegraph Office, and is well worth attention. The half-timber work in this shop is solid

oak, employed, as nearly as the Modern Building Acts will allow, in exactly the same way as it would have been employed had the shop been erected 300 years ago. The same remark applies practically to all the half-timber buildings at Port Sunlight, although there are, I think, one or perhaps two cases where this has not been strictly adhered to. The Village Stores used to be at this shop, but the growth of the Village soon rendered it too small, and therefore, large central shops were built from the designs of Messrs. Douglas and Fordham, of Chester. The site selected is at the corner of Bolton Road and Bridge Street, and the group of shops consists of Grocery and Provision Shop, Drapery and Millinery Shop, Butcher's Shop. These Stores are managed by the employees themselves entirely, and whatever capital is employed is provided by themselves, and whatever profits are made are divided amongst themselves.

Over the entire area of the three shops is the Girls' Institute, with large central hall and side class rooms, the latter formed by movable wooden screens, so that when required they can be thrown into the central hall. This is the Girls' Club of the Village, and one of our most useful institutions. Sewing classes, ambulance classes, &c., are held here during the winter months, and in a lesser degree also during the summer.

This institution does not quite correspond to the Men's Social Club, being a more educational institution than the Men's Club. This latter was built from the designs of Messrs. Grayson and Ould, of Liverpool, and has proved a most useful and successful building for its intended purpose. It contains the usual accommodation for billiards, games, reading, &c., inside, with a full-sized bowling green adjoining.

Opposite the Men's Club is a range of buildings with a « past. » Its present use is as an addition to the School accommodation of the Village. Prior to that it was used as a Girls' Restaurant on the first floor, with small confectionery shop, estate office, and caretaker's rooms on the ground floor. Earlier again the first floor had been divided, as in those early days one half was found to provide ample accommodation for the Girls' Restaurant, and the other half was available for, and was used as a Junior Social Club. None of these uses, however, is the original one for which the building was designed and built, which was to provide a series of four homes, each with 12 cubicle bedrooms, and with bath rooms, parlour, living room, kitchen, and all the

necessary equipment for accommodating a total of 48 girls, being 12 girls in each of the four homes, with provision also for matrons and staff for each house. The charge for this accommodation was 2s. 6d. a week for each girl, and this included everything except washing of the girls' wearing apparel and cost of food. This charge was based upon the cost to the girls of the cheapest and usually very inferior lodgings to be obtained in the worst and most crowded adjoining districts. However, the girls objected to the idea altogether. The homes never attracted more than a dozen girls at one time. Finally they had to be closed and adapted for other uses. I believe the girls' objection was due more to the suspicion they had that they were being asked to live in what appeared to them an institution, and probably also to the ridicule of other girls, than to any other cause. They were making a respectable living, and their womanly pride preferred to be independent, and to find their own lodging accommodation with some working man's family.

But the buildings of which we are most proud at Port Sunlight, both architecturally and otherwise, are the School buildings, built from the designs of Messrs. Douglas & Fordham.

All the social work of the Village centres round these buildings. Undenominational Divine Services are held here on Sundays by our resident minister, the Rev. S. Gamble-Walker. They are used also as Sunday Schools on Sunday afternoons, and as Day Schools on weekdays. In addition they are in constant use for social and educational functions on week-nights. Additional Schools are now in progress of building from the designs of Messrs. Grayson and Ould which, when completed, will raise the school accommodation to a provision for over 1,500 scholars.

A Church is also being built, from designs by Messrs. William and Segar Owen. I would like to describe this Church to you, but I am afraid that if I attempted to do so you would be wearied by my inability to clearly convey a correct idea of it to your minds. I can only say that the aim and intention has been to produce an honest piece of work, worthy of the purpose for which it is intended, with every detail, both inside and outside, speaking of thoroughness and truth, and with such ornament only as would add dignity to the building and produce a feeling of reverence in those worshipping within or viewing it from without.

I must not forget to take you to our Village Inn — called « Bridge Inn » — built from the designs of Messrs. Grayson and Ould. It is unlicensed, and it is not intended to apply for a licence

for the sale of intoxicants, and it is one of our most successful and useful buildings, providing easily day accommodation for many hundreds of visitors, with a few bedrooms sufficient to meet all the demands of visitors requiring to make a longer stay in the Village. Considering the difficulties to be overcome in securing all that was demanded of the architects at a cost within the means placed at their disposal, this is certainly one of the successes of the Village.

And now, before leaving Port Sunlight and proceeding to the little village of Thornton Hough, let us examine the various types of cottages built at Port Sunlight. We have really two standard types only — the cottage and the parlour house — although we have some half-dozen cottages which have less accommodation than the standard type of cottage, and perhaps a dozen houses, occupied by our Clergyman, Doctor, Schoolmaster, Managers and Heads of Departments, which provide specially for those they were designed and built to accommodate, and present no special variation from the usual villa or moderate-sized family house.

We will, therefore, pass these exceptions over, and devote ourselves to the consideration of the standard type, which really is the type for 97 out of every 100 houses.

In planning the standard type the idea has been, firstly, to provide a garden as foreground to the cottage and screen from the road. These front gardens are in every case kept in proper order and cared for by ourselves. We have found by experience that no other plan is successful in securing a character to the Village and avoiding the unsightliness of here and there the obtrusion of neglected plots of garden which would mar the whole effect. This care by ourselves of front gardens is effected at a cost of 3d. par garden per week.

In addition to these front gardens we have also allotment gardens to almost each block of cottages. These allotments the tenants cultivate themselves as vegetable gardens, or properly fence and use for poultry, etc. These allotment gardens are placed as near as possible to each cottage, and are the very safety valve of the Village. Their use and appreciation by the villagers speaks more eloquently than any words of mine could do of the absolute need for such means of healthy recreation.

The accommodation in the cottage type provides for three bedrooms upstairs, and living room, kitchen, scullery, bathroom and larder on the ground floor, with enclosed yard and usual

outbuildings. Our experience leads us to believe that any variation from the adopted dimensions has not been popular with the villagers. If the rooms are made larger it entails more work on the wife than she is able to devote to their care, and therefore the house soon loses its tenant. On the other hand, if the rooms are smaller they will not accommodate the necessary furniture, with a like result. In fact, a workman's cottage must fit like a glove the wants of the tenant if it is to be a successful attempt to provide for the happiness and comfort of himself, wife and family.

Having settled by experience the most suitable type of cottage, it has been adhered to in all the cottages at Port Sunlight and Thornton.

The parlour cottages, differ from the ordinary cottages in having an additional bedroom on the first floor and a parlour on the ground floor. In a few cases the scullery in these houses has been fitted with a kitchen grate, so that all the cooking could be done there, leaving the kitchen to be used as dining room. The general type adopted for the parlour houses has proved popular, and therefore has been settled upon as permanent.

The financial aspect of the village at Port Sunlight is soon told. The capital it has taken to buy the 140 acres of land, build the cottages, houses, schools, shops, institutions, clubs, etc., and including making the roads, laying out the parks, etc., has been over £ 350,000.

Our standard type of cottage thirteen years ago cost us £200 each to build, and identically the same cottage in 1901 cost £330 to build. The parlour houses cost us then about £350 each to build, and now about £550 each.

Upon this £350,000 Lever Brothers Limited receive no interest or return whatever, the rents being fixed at such an amount as only to pay for rates, taxes, repairs and maintenance. The rents have had to be increased from 3/- per cottage per week to 5/- per cottage per week, owing to increased cost of maintenance of parks and roads and of the cottages themselves. The cost of repairs has gradually grown to extravagant proportions, owing to the fact that every tenant has been allowed practically any repairs he asked for. This was allowed because the tenants as a whole paid the total cost of repairs and maintenance, but this system does not bring it so clearly home to individual tenants that extravagance in requests for skilled workmen for triviai repairs is expensive.

There are clear indications shewn by the reduction in the number of such requests during the last six months that the last raising of the rents is having a good effect.

From our experience, therefore, it appears that with the most economical expenditure on repairs and maintenance the rental of a cottage to cover rates, taxes, repairs and maintenance only would be 3/6 per week, and of a parlour house 5/6 per week, and that out of such rental nothing would be available as interest on capital outlay.

Taking the value of the land at £240 per acre, and taking 10 cottages per acre as the maximum number possible per acre, after allowing the proportion of each cottage for parks and recreation grounds, we should have a total cost for cottage and land of £334, which at 4 % interest and 1 % depreciation (in addition to cost of maintenance already provided for), is say, £17,14s. per cottage per annum, or say 6s. 10d per cottage per week. Adding this to the cost of rates, taxes, repairs, and maintenance, we have a rental of 10s. 4d. per cottage per week as the letting value of the cottages of Port Sunlight on an ordinary basis.

Taking the rate of interest at 3 % and of depreciation at 1/2 %, the sum of 4/9 per cottage per week would be sufficient to meet these and consequently a gross rental of 8s. 3d. per cottage per week would be sufficient.

My object in mentioning this is to draw attention to the fact that to build a Village such as Port Sunlight is not commercially possible at the present time. To ask either of the above rents would be to place the possibility of living in such a Village out of the reach of ordinary village tenants.

How can the difficulty be met? There are only two possible channels of reduction—cheaper land and less expensive buildings. The value of the land for cottages is fixed by the number of cottages the law allows to be built upon it. If the legal maximum were 12 cottages per acre, as it ought to be, it would be impossible for land for cottages to reach a higher value than 12 cottages would bear. The present Building Acts allow of 45 cottages being crushed like sardines in a box on one acre of land. The effect of this absence of proper restrictions operates in all cases to the raising of the value of the land. In Liverpool this is seen by competitions amongst builders themselves, who elevate to the level of a fine art the study of how many cottages can be squeezed upon a given area. The ingenious builder who can see his way to

squeeze the most houses on a given plot of land sees his way at the same time to give the highest price for the land and so to secure it.

The only remedy is the restriction of the number of cottages to be built upon a given area of land—to say 12 cottages per acre. This will allow 400 yards of land for cottage and garden and proportion of roads and open spaces for parks and recreation grounds. This is the maximum limit possible for maintenance of healthy life. A limit of 10 cottages per acre, or 480 yards per cottage would be better.

The next consideration is the cost of building, and I venture to suggest that there is here a magnificent field worthy of, and awaiting the attention of, our best architects. This subject should not be left to the unaided efforts of what we thoughtlessly call the Jerry Builder, a man who is, in my opinion, a most useful member of society—more sinned against than sinning. The so-called Jerry Builder has to make the most of an impossible position—to satisfy the demands of the public for cheap dwellings, regardless of consequences—and I maintain that, building upon dear land, he does all that could be done with the materials at his disposal.

If our best architects would only come to his assistance by studying the present day requirements to be provided for in dwelling houses, the cheapest and best materials for the purpose, the preparation of the same by machinery, as far as possible, rather than by hand labour. To study the saving to be affected by the erection of dwelling houses in large masses rather then singly, and to do so with greater effect and less motony than by building as at present ; in fact, to raise architecture in relation tho the dwellings of the million on to broad, comprehensive lines, so as to rest on the only true basis that architecture can ever occupy—the supplying of the requirements of the age with economy, simplicity, and character. Modern domestic architecture requires to adapt itself to the requirements of the twentieth century, in the same way that naval architecture has done in shipbuilding, and to accomplish as much by disregarding traditions as to building materials in supplying the demand for dwellings for the masses of the people as naval architecture has done by disregarding traditions as to shipbuilding materials in supplying our present-day demands for ships.

We know that for certain buildings which must be monumental and important, we are not likely to discover better building materials than stone, granite, or marble. But dwellings for the masses of the people need not be monumental. If they can be inexpensively built to stand absolutely sound, weather proof, and sanitary, for say 50 or 60 years, they will better supply the present day requirements than if, by increased cost, they were built to stand good for 300 years. The changing life of our citizens, the necessity that is laid upon them to follow their employment wherever it may lead them, and the fact that our experience teaches us that in 50 or 60 years the site of cottages may in all probability be wanted for other purposes — all point to the present day requirements in cottages being not for cottages to stand hundreds of years, but tens.

Understand I am not speaking of the building of villas or mansions, say from £70 a year rent and upwards. I only refer to cottages, and what for want of a better word I may call « parlour houses », the rentals being from a few shillings a week to say £30 or £40 a year.

I know of no greater service the architects of the country could perform during the new century than the designing of economical cottages and small houses, unfettered by tradition as to material to be used, and guided only by the wants of the age for economical, sanitary, healthy houses, to endure for 50 or 60 years only.

We will now pay a short visit to the Village of Thornton Hough. Here the problem was not how to build an entirely new village, but how to rebuild an old one.

The exteriors of some of the old cottages in the Village were very picturesque when seen in fine weather, but unfortunately, the more picturesque the exterior appearance, the more dirty, dark, damp, unhealthy, and at variance with all ideas of common decency, was the interior.

The villagers in many instances, but not every one, were attached to these old ruins. I well remember one case where the tenants, a farm labourer and his wife, had brought up a family of ten children in a cottage with one bedroom only. The thatched roof was falling in and the walls were bulging out. A son-in-law of the tenants was the village carpenter, and I referred the old lady to him to satisfy her that nothing but pulling down was possible. He expressed his inability to do anything, saying in his own

emphatic way. « If yer touch the roof ye'll push the walls out, and if yer touch the walls ye'll have the roof down. »

This unwillingness to move did not apply to all cases. I remember one tenant, a widow woman with one son, asking me if I could not build her another bedroom to her cottage, as her lad was growing up now and they had both to sleep in the same room. She then proceeded to inform me that he was over 20.

There were other cases even worse than this as far as mixing the sexes in single bedrooms was concerned, and cottages worse than the one with roof and walls falling down. Such cottages were the most picturesque externally.

However, all difficulties in the end were overcome. Only the irreclaimable cottages were pulled down and new cottages built in their place. Cottages offering the slightest possibility of reformation were altered, repaired, and adapted to modern requirements. The new cottages were not always built on the site of those pulled down, but as far as possible this was done, so as to preserve the general outline of the village.

A score or more of additional cottages have been added to the village, to supply the growing need of the agricultural and farm labourers of the parish.

I have confined the tenancy of the cottages to the village labourers, and in consequence have only about 1 °/ₒ of direct return on the investment. I have, however, the satisfaction of knowing—if that is any satisfaction—that under present building possibilities—however « Jerry » and however plain and ugly I might have built—at the rentals which village labourers can afford to pay, the result as an investment would have been little different. To raise the rents would in the majority of cases be to force the original village population away, and to replace them with a different class of tenant entirely. But indirectly I believe I have full and ample return, partly in the value of the farms I have in the parish, which would be seriously depreciated if farm labourers could not be housed in the village, and secondly in the pleasure it has given to me to do what it appeared to me ought to be done for those living in the village.

Messrs. William and Segar Owen, of Warrington; Grayson and Ould, of Liverpool; and Douglas and Fordham, of Chester, are the architects I was fortunate enough to secure to design and carry out the work.

The same general plan or type of cottage has been adopted at Thornton as at Port Sunlight, and the same provision for gardens and recreation grounds has been made.

And now allow me to explain, in order that you may understand my position and work better, that I have always wished that I had been an architect. I have been building since when, at nine years of age, a lean-to rabbit hutch absorbed all my spare time for that year. The following year this rabbit hutch appeared to be capable of extension, and it was pulled down and rebuilt on a more extensive scale, allowing a number of small boys to stand upright inside the hutch.

The third year saw a further development in carrying out a startling idea, that of covering the roof with soil to the depth of about six inches, and planting oats therein, with the object of raising food for the ever-increasing stock of rabbits. But, alas ! « the best-laid plans of men and mice gang aft agley », to say nothing of those of architects and builders, for although the corn grew luxuriantly in the early spring, it all withered away in the summer heat, and so this economy of space, which, had it proved practicable, might have done so much for distressed agriculture, had to be abandoned.

Nothing discouraged, as far as my building instincts were concerned, the year following I built a pigeon cote, and so on, each and every year finding me engaged in some building operation, right up to the present time.

Gentlemen, there is no career that opens up such immense possibilities for influencing the world in which we live as that of the architect. The best and most reliable records of the earliest stages of civilization in the world are architectural. It is true we have the stone and flint implement age, but although they teach us that their users were able protect themselves from foes, we learn little of their higher or home life. In the case of the cave dwellers the incipient craving for buildings does show itself, it is true, but only very slightly.

It is not until the first architect appears on the scene that man comes within the reach of a higher life. There can be no possibility of doubt that the architect was the first and most important link in the chain of art workers that have raised us to our present state of civilization. The art of the painter is a most important one, but it is clear that until there were suitable buildings in which to place them, paintings on walls or canvas were impossible. And yet, architecture is one of the least remunerative of the professions. If an architect does his duty to himself and client, and supplies full

necessary detail drawings to the builders ; if he carefully and conscienciously supervises the progress of the building during erection, he will have a very small sum left for his own personal remuneration after paying the salaries of draughtsmen and assistants. And it is to the credit of the architectural profession that is does contain a body of men who maintain a high level for their profession, as free as the requirements of the life will permit from unworthy thoughts of personal remuneration. And with a very few exceptions this appears always to have been the case with architects in all countries and all ages.

Why it should be so I fail to see, yet it does appear to me from my own observation that, attention once directed to money-making as an aim and object, art vanishes. No, if money-making is to be the ambition of life, then leave architecture and become soap boilers, sugar boilers, cotton spinners, manufacturers, bankers, shipowners, merchants- anything and everything almost. It is true many of these latter reach the Bankruptcy Court, and I hope few architects arrive there. Still, if money-making is the highest aim of life, then architecture is not the calling to follow. But money-making is not the highest object of life, but service to our fellow men, and in my humble opinion an architect's career is one of the most serviceable in the whole range of honourable callings.

Since it has not been my good fortune to be trained to the honourable profession of an architect, and since my instincts all lead me in that direction, I have had to be content to follow, but at a most respectful distance, in the company of architects, and to build under their guidance and direction what little building I have done. No doubt I have let them into many errors by insisting on my own way being followed as against their trained and mature judgment. None the less on that account I hope to remain always on the most friendly footing with all architects, and that my love of the profession, with a life-long devotion to its aims and ambitions, will make them

« To my faults a little blind,
To my virtues ever kind ».

For myself, I thank most heartily and sincerely every architect who has carried into effect, and freed from their native blemishes and defects, and made beautiful, my own crude and untrained ideas.

W. H. Lever.

Vme QUESTION

La statistique des logements au point de vue hygiénique, économique et social. Exposé critique des méthodes et des résultats.

Une des difficultés de l'étude des faits et des chiffres se rapportant à la question de l'habitation est le défaut de comparabilité des statistiques. On voudrait établir un cadre uniforme d'enquête, applicable, comme un minimum, aux enquêtes futures. On sera, d'autre part, reconnaissant aux rapporteurs de les voir fournir, sous une forme simple et frappante, les résultats des enquêtes passées. Dans l'esprit du Comité, la discussion des *méthodes* n'est qu'accessoire ; elle n'est indiquée que dans la mesure où elle est nécessaire pour aboutir au cadre uniforme dont il s'agit plus haut et pour faire comprendre la portée des résultats communiqués.

Vme QUESTION

La statistique des logements au point de vue hygiénique, économique et social. Exposé critique des méthodes et des résultats.

Rapport présenté par le Dr Jacques Bertillon, chef des travaux statistiques de la ville de Paris.

I. — Cadre uniforme d'enquête, applicable, comme un minimum aux enquêtes futures.

Cette question a été étudiée avec grand soin par le *Congrès d'hygiène et de démographie* de Paris, en 1900 (division de démographie), sur le rapport à M. Arthur Fontaine, directeur du travail au ministère du Commerce. Après discussion approfondie à laquelle ont pris part notamment MM. Livi (Italie), Jacques Bertillon (Paris), Zaleski (Varsovie), baron d'Aulnis (Pays-Bas), Wurzbürger (Dresde), Inama Stenegg (Vienne), March (France), le Congrès, modifiant très légèrement les conclusions du rapporteur, s'est arrêté aux conclusions suivantes :

« Il est désirable qu'il y ait toujours, pour l'ensemble des logements d'une ville, un tableau dressé sur le modèle suivant :

TABLEAU I. — NOMBRE DE LOGEMENTS.

NOMBRE de pièces par logement	Nombre de personnes par logement											Total des logements pour chaque catégorie de la col. 1
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers.	7 pers.	8 pers.	9 pers.	10 pers.	11 pers.	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m
1 pièce												
2 pièces												
3 »												
4 »												
5 »												
6 »												
7 »												
8 »												
9 »												
10 »												
11 et plus												
Total des logements par catégorie de ménage												

« Les établissements d'instruction publique, les établissements militaires, hospitaliers, pénitentiaires, ne doivent pas être confondus dans le tableau général des logements de la population et doivent donner lieu à un tableau distinct. »

Tel est le cadre uniforme d'enquête, applicable, comme un minimum aux enquêtes futures. Nous reviendrons sur ce cadre minimum, qui nous paraît excellent. Mais auparavant, il importe beaucoup de fixer la valeur des mots qui y sont employés. Le Congrès de 1900 n'y a pas manqué. Les définitions qu'il a définitivement adoptées sont les suivantes :

« *Pièce.* — Tout compartiment d'une maison destinée à l'habitation, séparé des autres par des cloisons allant jusqu'au plafond, et pouvant recevoir un lit pour un adulte.

» *Logement.* — L'ensemble des pièces (dans une maison destinée à l'habitation) des personnes vivant sous une même clé. Les chambres de la même maison affectées aux domestiques de ces personnes font cependant partie du logement. Ne sont pas comptés dans le nombre des pièces du logement, les lieux d'aisances. N'en font pas partie les écuries, étables, remises à voitures, boutiques, ateliers, caves, etc., à moins qu'ils ne soient en même temps destinés à l'habitation des personnes. »

Ces définitions sont exactement celles qui avaient été employées pour le recensement de la Ville de Paris en 1891, pour celui de Paris et sa banlieue, Lyon, Saint-Étienne, Reims, en 1896 et qui l'ont été depuis pour celui de la France entière pour 1901.

Nous les croyons très bonnes.

Quelques personnes auraient voulu que le cube des pièces figurât dans la composition de ce tableau *minimum*. La grande majorité ne l'a pas pensé, et nous croyons que c'est avec raison. Outre qu'il aurait fallu compliquer excessivement la rédaction de ce tableau, un motif tout à fait péremptoire s'oppose à ce qu'on relève le cube des pièces au jour du recensement : c'est l'impossibilité de le faire avec les moyens dont nous disposons actuellement. La grande majorité des habitants ne connait pas le cubage de leur logement ; il aurait donc fallu le faire relever par les recenseurs, leur donner le droit de pénétrer dans les logements et d'y faire des relevés d'arpentage ; leur donner le temps de le faire et les payer en conséquence, etc. Toutes choses impossibles, surtout quand il s'agit d'une opération déjà aussi compliquée qu'un recensement général de la population.

On a critiqué la définition du mot *pièce*. M. Arthur Fontaine

avait d'abord pensé à n'appeler *pièce* qu'un compartiment de maison possédant une fenêtre. La discussion qui a suivi a déterminé ce distingué collègue à abandonner lui-même cette partie de sa définition.

L'existence d'une cheminée dans la pièce, la présence ou l'absence d'un cabinet d'aisance dans le logement, sont aussi des éléments très importants à relever. Mais le Congrès a pensé avec raison, selon nous, que ces caractéristiques, si importantes qu'elles soient, ne devaient pas entrer dans un cadre minimum.

Ce cadre minimum doit être la charpente, en quelque sorte, de toute statistique plus détaillée. Si on veut y faire entrer d'autres caractéristiques, certes, on le peut ! Mais à condition de les faire entrer comme sous-détails dans le cadre minimum. C'est ce que nous avons fait pour Paris en 1891 et en 1896. Notre cadre était rédigé à peu près ainsi :

TABLEAU II.

MÉNAGES COMPOSÉS DE		Nombre des ménages n'ayant pour logement qu'une voiture, un bateau, une écurie, etc.	**Logements composés d'une pièce** — Nombre de logements — Ayant de cabinet d'aisance à usage particulier	N'ayant pas de cabinet d'aisance à usage particulier	TOTAL des logements	Parmi les pièces des logements combien n'ont pas de fenêtre	de cheminée	**Logements composés de 2 pièces** — Nombre de logements — Ayant de cabinet d'aisance à usage particulier	N'ayant pas de cabinet d'aisance à usage particulier	TOTAL des logements	Parmi les pièces des logements combien n'ont pas de fenêtre	de cheminée	ETC.
a		b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	
1 pers.	Logement privé												
	Hôtel garni												
	Total												
2 pers.	Logement privé												
	Hôtel garni												
	Total												
3 pers.	Logement privé												
	Hôtel garni												
	Total												
4 pers.	Logement privé												
	Hôtel garni												
	Total												
Etc.													

Un tel tableau n'est que le développement de notre tableau minimum (tabl. I); ses col. **e** et **j** sont respectivement identiques

aux col. **b** et **c** de notre tableau I. Mais ce tableau II a l'inconvénient de comporter *quinze* fois plus de chiffres que le tableau I. Un tel tableau ne peut donc passer pour un tableau minimum.

De même des renseignements sur le prix des logements mis en rapport avec le nombre des pièces et le nombre des habitants, est très utile, lorsqu'on peut l'établir. Mais dans beaucoup de pays, et notamment en France, on craint de poser, lors du recensement, des questions qui paraissent avoir un but fiscal. On ne saurait donc les recommander, dans un cadre minimum qui aspire à devenir uniforme.

II. — Méthode à suivre pour utiliser le cadre minimum

Le tableau suivant, très voisin de notre cadre minimum, résume la statistique de l'habitation à Paris, en 1901 :

TABLEAU III.

PARIS 1901. — Nombre de LOGEMENTS (leur composition et leur emploi) en 1901

Personnes par ménage	Total des ménages	Nombre des *Ménages* occupant des logements dont le nombre de pièces est égal à :													Logées dans les hôtels, etc.
		1	2	3	4	5	6	7	8	9 et 10	11 à 15	16 à 20	21 à 25	plus de 25	
1	209,550	124.303	45,649	23,352	9,647	3,515	1,655	550	443	270	140	20	4	2	88,343
2	249,114	68,204	88,583	51,392	21,785	8,187	4,124	1,643	1,099	755	290	35	10	7	24,865
3	175,625	23,871	63,673	47,115	20,952	8,794	5,077	2,273	1,649	1,427	682	87	17	8	9,201
4	109,448	8,662	34,854	32,197	15,494	7,057	4,569	2,103	1,758	1,595	998	137	16	8	5,239
5	58,184	2,976	15,261	16,604	9,421	4,464	3,488	1,796	1,472	1,451	1,036	173	27	15	2,631
6	29,903	1,097	6,647	7,936	4,871	2,537	2,017	1,138	1,204	1,188	1,002	210	39	17	1,392
7	14,683	393	2,858	3,333	2,369	1,281	1,029	650	755	895	893	181	21	22	629
8	7,158	142	1,160	1,498	1,071	552	559	328	416	603	606	172	34	17	309
9 et 10	5,196	79	659	848	632	373	353	265	307	539	756	258	82	45	274
11 à 15	1,719	23	65	159	126	81	83	67	121	232	380	221	96	65	183
plus de 15	204	5	1	5	6	4	11	6	10	10	38	32	32	44	573
Totaux. .	860,784	229,755	259,410	187,439	86,374	36,845	22,965	10,819	9,234	8,965	6,821	1,526	381	250	134,139

La meilleure méthode à suivre pour utiliser ces chiffres est, à notre avis, la suivante :

Multiplions les chiffres qui figurent sur chacune des lignes de notre tableau par le nombre inscrit à gauche de cette ligne. La première ligne reste la même; sur la seconde, les chiffres sont multipliés par 2 (parce qu'ils concernent le ménage de 2 personnes) et ainsi de suite. Le nouveau tableau que nous obtenons ainsi, se rapporte non plus au nombre des *ménages*, mais au nombre des *personnes* logées dans telle condition. Le voici :

TABLEAU IV.

PARIS 1901. — Nombre de PERSONNES vivant dans chaque catégorie de ménages et de logements en 1901

Personn^es par ménage	Total des personn^es	Nombre des personnes occupant les logements													Logées dans les hôtels, etc.
		1	2	3	4	5	6	7	8	9 et 10	11 à 15	16 à 20	21 à 25	plus de 25	
1	209,550	124,303	45,649	23,352	9.647	3,515	1,655	550	443	270	140	20	4	2	88,843
2	498,228	136,408	177,166	108,784	43,570	16,374	8,248	3,286	2,198	1,510	580	70	20	14	49.730
3	526,875	71,613	191,019	141,345	62,856	26,382	15,231	6,819	4,947	4,281	2,046	261	51	24	27,603
4	437,792	34,648	139,416	128,788	61.976	28,228	18,276	8,412	7,032	6,380	3,992	548	64	32	29,956
5	290,920	14,880	76,305	83,020	47,105	22,320	17,440	8,980	7,360	7,255	5,180	865	135	75	13,155
6	179,418	6,582	39,882	47.616	29,226	15,222	12,102	6,828	7,224	7,128	6,012	1,260	234	102	8,352
7	102,781	2,751	20,006	23,331	16,583	8,967	7,203	4,550	5,285	6,265	6,251	1,267	168	154	4,403
8	57,264	1,136	9,280	11,984	8.568	4,416	4,472	2,624	3,328	4,824	4,848	1,376	272	136	2,472
9 et 10 (9.3)	48,322	735	6,129	7,886	5,878	3,469	3,283	2,464	2,855	5,013	7,031	2,399	762	418	2,548
11 à 15 (12)	20,628	276	780	1,908	1,512	972	996	804	1,452	2,784	4,560	2,652	1,152	780	2,196
plus de 15 (16)	3,264	80	16	80	96	64	176	96	160	160	608	512	512	704	9,168
Totaux.	**2,375,043**	**393,112**	**705,618**	**578,004**	**287,017**	**129,929**	**89,082**	**45,413**	**42,284**	**45,870**	**41,248**	**11,230**	**3,374**	**2,441**	**229,426**

Il peut se faire assurément que le lecteur reste quelque peu effrayé par ces chiffres si nombreux et si touffus. Il faut donc, pour se diriger dans la lecture d'un tel tableau, en totaliser les principaux éléments. Voici comment on peut le faire :

Assurément lorsqu'un logement est habité de telle façon que chacun de ses habitants dispose d'une pièce, on peut trouver que, le plus souvent, ils y vivent dans une condition satisfaisante. Si le nombre des pièces dépasse le nombre des habitants, on peut dire que ceux-ci sont au large. Si le nombre des pièces égale ou dépasse le double du nombre des habitants, ceux-ci vivent dans des conditions tout à fait enviables.

Au contraire, si le nombre des pièces est inférieur au nombre des habitants, ceux-ci sont à l'étroit. Si le nombre des pièces est inférieur à la moitié du nombre des habitants, le logement est surpeuplé ; il est trop étroit pour les exigences de l'hygiène et de la morale (1).

Nous avons ainsi déterminé cinq catégories de conditions d'habitation, notre tableau V, nous permet de savoir combien de personnes appartiennent à chacune de ces cinq catégories (2).

---

(1) Il est manifeste que le tableau III ne peut pas nous rendre un service du même ordre, car on ne peut pas totaliser un ménage de 7 personnes avec un ménage de 1 personne Il faut donc établir le tableau IV, et, pour pouvoir l'établir, il faut que le tableau distingue les logements de 1, 2, 3... pièces habitées par les ménages de 1, 2, 3..., personnes, mais il ne faut pas qu'il se borne à considérer des groupes de personnes et des groupes de pièces. Par exemple, il ne faut pas qu'il considère les logements composés de 2 ou 3 pièces, de 4 ou 5 pièces, etc., habités par des ménages composés de 2 ou 3 personnes, par des ménages de 4 ou 5 personnes, etc. Quelques administrations statistiques ont adopté les cadres de ce genre ; ils sont très incommodes.

(2) Tels sont les logements situés en-dessous du trait noir que l'on remarque dans chacun de nos tableaux III et IV.

Voici le résultat de cette totalisation (1):

TABLEAU V.

Paris 1901. Nombre des individus logés

Nombre de personnes par ménage	TOTAL des personnes	**Très Mal** (moins d'une demi-pièce par personne)	**Insuffisamment** (moins d'une pièce et au moins une par personne)	**Suffisamment** (une pièce par personne)	**Largement** (plus d'une pièce et moins de 2 pièces par personne)	**Très largement** (2 pièces et plus par personne)
a	b	c	d	e	f	g
1 pers.	209.550	—	—	124.303	—	85 247
2 —	498.228	—	136.408	177.166	108.784	75.870
3 —	526.875	71.613	191.019	141.345	89.238	33.660
4 —	437.792	34.648	268.204	61.976	54.916	18.048
5 —	290.920	91.185	130.125	22.320	41.035	6.255
6 —	179.418	46.464	92.064	12.102	21.180	7.608
7 —	102.781	46.088	32.753	4.550	17.801	1.589
8 —	57.264	22.400	20.080	3.328	9.672	1.784
9 et 10	48.323	20.627	12.071	5.013	9.430	1.181
11 à 15	20.628	7.248	4.236	4.560	2.652	1.932
Plus de 15	3.264	768	768	512	512	704
Totaux	2.375.043	341.041	887.728	557.174	355.220	233.878

TABLEAU VI.

Sur 100 individus appartenant à chaque catégorie de ménages

1 pers.	100	—	—	59,3	—	40,7
2 —	100	—	27,4	35,6	21,8	15,2
3 —	100	13,6	36,2	26,8	17,0	6,4
4 —	100	8,0	61,3	14,1	12,5	4,1
5 —	100	31,3	44,9	7,6	14,1	2,1
6 —	100	26,0	51,3	6,7	11,8	4,2
7 —	100	44,8	32,0	4,4	17,3	1,5
Ensemble	100	14,4	37,4	23,5	14,9	9,8

Ce dernier tableau est très instructif, d'autant plus qu'il nous guide dans la lecture assez touffue de notre tableau IV.

Lisons-en d'abord la dernière ligne. Nous y voyons que sur 100 habitants que nous coudoyons dans les rues de Paris, il y en a

(1) Le total de la col. 6 est inférieur à la population totale de Paris (2,660,559 hab.), parce que les habitations collectives (casernes, hospices, prisons, etc.) et quelques autres catégories d'habitants n'entrent pas dans ce tableau.

plus de la moitié (14,4 + 37,4 = 51,8 sur 100) qui ne disposent pas d'une pièce, et qui sont dans la situation d'un ménage de 5 personnes vivant dans un logement composé de 2 pièces et 1 cuisine (ce qui, d'après nos définitions, fait 3 pièces).

Parmi eux, il y en a près de 14,4 qui sont dans une situation pire, à savoir, dans celle d'un ménage occupant le même logement de 2 pièces et 1 cuisine, mais composé de 7 personnes ; ce qui constitue un encombrement excessif, nuisible à la santé physique comme à la santé morale; 341.041 personnes sont logées à Paris dans ces conditions misérables.

Ce chiffre est très important, car il représente l'importance du service à rendre en matière de logements encombrés. Le chiffre analogue permettra de voir, dans quelques années, dans quelle mesure les efforts des philanthropes (et aussi le progrès général de la civilisation) auront réussi à diminuer cette population mal logée.

Si notre tableau V nous montre combien est grand le nombre de personnes à secourir, notre tableau I montre quelle est la grandeur de l'effort à faire. Il nous enseigne que nos 341,041 mal logés occupent 69.901 logements ; à 60.000 de ces logements il manque 1 pièce; à 10.000 autres il manque 2 pièces ou davantage.

Nos deux tableaux comportent une multitude d'autres enseignements; nous n'insistons que sur l'un d'eux :

Considérons la colonne *c* de notre tableau VI, consacré à ces *mal logés* : nous y voyons que, plus les familles que nous considérons sont nombreuses, plus il est fréquent qu'elles souffrent de surpeuplement. Sur 100 individus appartenant à des familles de 3 personnes, il y en a 13 qui vivent dans des logements trop étroits ; mais, examinons les familles de 5 personnes : la proportion des surpeuplés s'élève à 31 ; examinons les familles de 7 personnes : la proportion des surpeuplés s'élève à 45 pour 100 !

Ainsi, les familles quelque peu nombreuses éprouvent la plus grande peine à se loger. Cela se comprend aisément : il leur faut plus d'argent pour s'alimenter : sur quel chapitre de leur misérable budget faire l'économie indispensable pour garnir des estomacs si nombreux ? Sur le logement ! A cette nécessité, ajoutez le mauvais vouloir coupable de certains propriétaires qui, systématiquement, écartent de leur maison les familles où les enfants sont nombreux, et on s'expliquera que *près de la moitié* des familles de 7 personnes (les 2 parents et 5 enfants) soient forcées de vivre dans un état d'encombrement aussi déplorable pour leur santé physique que pour leur santé morale.

Ainsi se trouve amplement justifiée l'heureuse initiative prise

à Paris par quelques philanthropes, de réserver exclusivement leurs immeubles à des familles ayant au moins 4 enfants.

Les statistiques générales, dirigées comme nous l'avons expliqué, peuvent rendre encore un autre service :

On pourrait fort bien mettre de côté les bulletins statistiques relatifs à ces logements encombrés, de façon à posséder leur adresse et à pouvoir faire ensuite une enquête complémentaire qui leur serait exclusivement consacrée et dans laquelle on pourra relever des caractéristiques qu'il aurait été trop dispendieux de rechercher pour tous les logements (tels que : le prix du logement, l'âge des habitants, leur gain hebdomadaire, l'état des tuyaux d'évacuation, peut-être le cubage des pièces, etc.). Ces enquêtes peuvent, à la rigueur, n'être que représentatives, c'est-à-dire ne porter que sur un certain nombre de logements choisis comme représentant l'état ordinaire des autres.

Dans quelques villes, on a cru pouvoir se contenter de ces enquêtes restreintes, sans les faire précéder d'une statistique générale analogue à celle que demande le Congrès d'hygiène et de démographie (tabl. I). C'est vouloir commencer par la fin. Le but à atteindre est de savoir quelle est l'étendue des besoins de la population et quelle est la grandeur des efforts à faire pour y satisfaire. Il est manifeste que la description, même très détaillée et très pittoresque, de quelques taudis, n'atteindra pas ce but, car ils peuvent être exceptionnels (ils le sont généralement) et, par conséquent, insignifiants. Avant de s'y arrêter, il faut avoir la notion de leur degré de fréquence. Une enquête générale peut seule nous en instruire.

III. — Résultats statistiques

Les comparaisons internationales ne peuvent être, faute de cadre uniforme, que très approximatives ; nous les avons tentées pourtant, et nous en parlons plus loin.

Pour les villes françaises, cette difficulté n'existe pas. Le cadre que nous recommandons a été en effet, employé par nous, pour le recensement de Paris en 1891 et 1896; pour les 76 villes suburbaines de Paris, en 1896. Il a été employé en 1896 par les villes de Lyon, St-Etienne, Reims; il a été généralisé pour la France entière en 1901.

Les résultats de 1901 ne nous sont pas encore connus pour l'ensemble de la France. Voici pourtant quelques chiffres, calculés suivant la méthode exposée ci-dessus :

Sur 1,000 habitants, combien sont logés :

	Paris (1) (1901)	Lyon (1896)	Reims (1896)	Cherbourg (1901)	Dunkerque (1901)	St-Etienne (1896)
Très mal (moins d'une demi pièce par personne) . .	144	147	215	295	352	358
Insuffisamment (moins d'une pièce et plus d'une demi pièce. par personne) . .	374	458	283	312	327	397
Suffisamment (une pièce par personne)	235	182	206	159	154	166
Largement (plus d'une pièce et moins de deux pièces par personne).	149	156	118	136	94	52
Très largement (deux pièces et plus par personne) . . .	92	57	78	98	73	27
Totaux. . .	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

On voit que de très grandes différences séparent les six grandes villes industrielles que nous avons étudiées.

Les Parisiens et les Lyonnais sont relativement favorisés, tandis que les habitants de Dunkerque et ceux de St-Etienne sont incomparablement plus mal logés.

Il y aurait lieu peut-être de rapprocher ces chiffres de ceux qui constatent l'état sanitaire de ces différentes villes. J'ai entrepris ailleurs cette étude, mais elle est beaucoup trop complexe pour que nous tentions de l'aborder ici.

Les comparaisons internationales sont beaucoup plus malaisées, et nous nous bornerons à indiquer la proportion des *surpeuplés* (moins d'une demi-pièce par personne) dans quelques grandes capitales, telle que nous l'avons obtenue par de longs calculs :

Sur 100 habitants, combien vivent dans des logements surpeuplés
(moins d'une demi-pièce par personne).

Paris (1891)	14
Berlin (1885)	28
Vienne (1890)	28
Budapest (1881)	71
Saint-Pétersbourg (1890)	46
Moscou (1882)	31
Londres (1891).	20

(1) En outre, 6 personnes sans renseignement.

Ces chiffres n'ont été donnés par moi *qu'à titre d'indication générale*. Ils ne sont pas rigoureusement comparables [1], à cause des différences de cadres et de définitions. Mais ils doivent être acceptés comme représentant, aussi approximativement que possible, la vérité.

On y voit que Paris est, au point de vue du surpeuplement des logements, dans une situation enviable. Londres vient ensuite Les capitales allemandes et russes sont dans des conditions bien plus défavorables.

RÉSUMÉ

Nous avons reproduit, en le recommandant, le cadre minimum adopté par le Congrès d'hygiène et de démographie de 1900, avec les définitions qui y ont été annexées.

Nous avons indiqué la méthode à suivre, à notre avis, pour donner à ce cadre toute l'utilité qu'il comporte.

Nous avons indiqué les résultats qu'il a donnés dans quelques villes françaises.

Nous avons tiré des cadres assez disparates des grandes capitales européennes quelques données approximativement comparables.

(1) *Essai de statistique comparée du surpeuplement des habitations à Paris et dans les grandes capitales européennes*, par le Dr Jacques Bertillon (extrait du recensement de Paris en 1891).

Le chiffre relatif à Budapest a beaucoup étonné le Conseil municipal de cette ville. Je l'ai vérifié avec soin et ne puis que le maintenir, tout au moins pour l'époque, déjà éloignée, à laquelle il se rapporte.

Vme QUESTION

La statistique des logements au point de vue hygiénique, économique et social. Exposé critique des méthodes et des résultats.

Rapport présenté par Johanna ter Meulen, Amsterdam.

Le Comité organisateur du VIIme Congrès International des Habitations à Bon Marché à Liége, ayant prié les rapporteurs d'être aussi brefs que possible, il me semble désirable de ne traiter, ici, que les enquêtes les plus importantes qui ont été faites dans notre pays pendant les dernières années ; de mettre en évidence la manière dont on s'y est pris et de donner les conclusions auxquelles elles ont abouti.

Je passerai donc sous silence ce qui a été publié antérieurement sur ce sujet et ne mentionnerai qu'en passant les excellentes publications du *Nut van 't Algemeen* (Société d'utilité publique) intitulées, l'une : *Les Habitations Ouvrières dans les Pays-Bas* publiée en 1890 ; l'autre, *La Question des Habitations à Bon Marché*, publiée en 1893 ; la brochure très importante de Mlle Hélène Mercier : « Habitations ouvrières » publiée en 1886 ; l'agenda du *Volksbond*, société contre l'abus de l'alcool, agenda consacré en 1893 à la question qui nous occupe ; une enquête sur la condition des habitations ouvrières à Amsterdam (vieille ville) publiée en 1893 par la même société, ainsi qu'une quantité d'autres brochures et articles qui parurent vers la fin du siècle passé et qui tous se rapportent plus ou moins strictement à la question des habitations à bon marché.

Afin d'abréger, je me bornerai donc exclusivement aux conditions actuelles.

Tout d'abord, il faut observer la différence entre deux sortes d'enquêtes très diverses : l'enquête statistique qui doit répondre à la question : « Quelles sont, au moment même de notre enquête, les conditions dont nous nous enquérons », qui donne des chiffres, y ajoutant parfois une brève conclusion, mais sans entrer dans d'autres considérations, et l'enquête plutôt descriptive et narrative qui n'a pas les chiffres pour but, mais qui s'en sert seulement comme moyen de rendre bien claire et irréfutable la description

de toutes les misères encore trop souvent causées par l'état affreux dans lequel se trouvent nombre d'habitations ouvrières.

La plus ou moins grande valeur qu'on donnera à l'une ou à l'autre de ces enquêtes dépend, en premier lieu, du caractère et de la nature de chaque individu, ainsi que du but dans lequel il en consultera le rapport.

Evidemment la seconde sorte d'enquête parle bien plus à la conscience du grand public, tandis que le réformateur social qui cherche à améliorer la situation d'une façon pratique est infiniment mieux servi par la première.

Qu'il me soit permis de dire quelques mots sur ces différentes enquêtes. Je commencerai par la « Statistique ».

Je mentionnerai tout d'abord les « *Résultats de la statistique des demeures habitées dans le Royaume des Pays-Bas* » recueillis lors du recensement général de la population le 31 décembre 1899, et qui, rédigés et publiés par le Bureau Central de Statistique formèrent le XIVe volume de la nouvelle série.

C'est en 1899 qu'on trouve pour la première fois sur le formulaire de recensement quelques questions concernant l'habitation et l'on ne peut que se réjouir des données qui de cette façon, ont été fournies sur tout le pays, bien qu'une quantité de détails qu'il eût été très désirable de connaître et qu'une enquête locale seule peut mettre en évidence (telles que grandeur des chambres, lits, eau potable, humidité, égoûts, lieux d'aisances, état de délabrement etc.) ne soient pas entrés en considération.

Dans la préface, le directeur du Bureau Central de Statistique, s'exprime en ces termes: « La statistique de l'habitation telle qu'elle paraît pour la première fois dans les trois tableaux ci-après a été recueillie sur les données fournies par les formulaires de recensement remplis le 31 décembre 1899 par les chefs de famille ou par les personnes vivant seules.

Ces données répondaient aux trois questions suivantes dont la première, toutefois, ne concernait naturellement pas les personnes vivant seules.

a) De combien de personnes, se compose la famille, lui (ou elle) y compris ?

b) Combien de pièces la famille occupe-t-elle ? (y compris : cuisine, alcôves, galeries vitrées ; caves, galetas, écuries, dans le cas où ceux-ci sont habités ou si l'on y couche régulièrement, les locaux servant de magasin non compris) ;

c) Combien de ces pièces communiquent-elles, au moyen d'une porte ou d'une fenêtre, immédiatement avec le plein air ?

Dans le tableau I la statistique donne pour chaque commune au-dessus de 10.000 habitants — et pour chaque district, section, village, hameau séparément, pour les groupes de communes dans chaque province et pour chaque province et pour le royaume même — un aperçu du total des demeures qui sont divisées selon le nombre des pièces habitées en mentionnant le nombre des pièces qui ne sont pas en communication immédiate avec le plein air, au moyen d'une porte ou d'une fenêtre, et en donnent aussi le nombre de personnes qui occupent les différentes sortes d'habitations.

Dans le tableau II et pour le même territoire que dans le tableau I le nombre des habitations est divisé selon le nombre des pièces occupées en tenant compte de la moyenne du nombre de personnes par pièce.

Dans le tableau III les chefs de famille sont divisés selon les classes principales d'états et métiers adoptées par le recensement du 31 décembre 1899 en mentionnant, séparément, le nombre de chefs de famille, pour chaque classe qui occupent avec leur famille des appartements de moins d'une pièce pour deux personnes.

Comme exemple, je donnerai ici les résultats de chacun de ces tableaux tels qu'ils ont été obtenus à Amsterdam. Je m'y sens d'autant plus autorisée, qu'habitant cette ville, je suis à même de parler de ces données en connaissance de cause et que d'autre part on peut bien admettre que le problème des habitations ouvrières est d'autant plus difficile à résoudre et la question d'autant plus urgente qu'il s'agit d'une grande population agglomérée.

Pour Amsterdam le tableau indique que :

1. Le total des habitations ne comprenant qu'une pièce s'élevait à 22.359 pour 67,214 personnes.

Le total de toutes les habitations étant de 116,903.

2. Le total des habitations comprenant deux pièces s'élevait à 30,085 pour 122,587 personnes ; dans 5,021 cas — et ici il est important de le distinguer — une seule pièce était en contact immédiat avec le plein air, et deux pièces dans 25,039 cas.

Dans les nouveaux quartiers ouvriers on rencontre fréquemment le système d'alcôves ; l'appartement se compose d'une chambre, souvent de 3m50 sur 3m50, d'une petite cuisine à côté et d'une sorte de cabinet avec une ou deux couchettes et qui ouvre sur la chambre seulement ; il n'y a pas de fenêtre, la porte de communication seule donne passage à l'air et à la lumière (1).

(1) Lorsque le nouveau règlement dont le projet a été fait sera entré en vigueur, il ne sera plus permis d'en bâtir.

On a d'abord eu l'intention de considérer ce cabinet comme une pièce en soi (de sorte que les habitations d'une pièce auraient été strictement composées d'une seule chambre, ou d'une chambre avec petite cuisine). L'a-t-on toujours fait ? C'est la question. Toutefois, le grand nombre d'alcôves ou cabinets explique le chiffre élevé des pièces non en communication directe avec le plein air.

Craignant que ce rapport ne prenne une dimension trop grande, je ne m'étendrai pas davantage sur ces tableaux. Les chiffres, du reste, parlent suffisamment.

Pour Amsterdam, le tableau II indique que, sur 22,359 appartements d'une pièce, 10,349 sont habités par plus de 2 personnes ; 3,130, par 3 personnes ; 2,315, par 4 personnes ; 3,004, par 5 ou 6 personnes, et 1900, par plus de 6 personnes. Voilà des chiffres qui jettent une vive lumière sur la condition des habitations de la population pauvre ; ces simples faits en disent plus long que les descriptions les plus éloquentes. Pour toute habitation donc : une seule pièce où la famille demeure, où 4, 5, 6 personnes, ou plus, doivent coucher ; où l'on fait généralement la cuisine, où le linge est lavé et séché (dans l'ancienne ville, les cuisines, en général, n'existent pas, ou ce sont des trous qui ne méritent pas le nom de cuisine). Voilà une situation qu'on a peine à se représenter !

Les habitations de deux pièces sont déjà sensiblement meilleures, bien que l'on en trouve encore 1,563, peuplées par plus de 4 à 6 personnes par pièce. Quant aux habitations de trois pièces, les conditions sont relativement bonnes, puisque là, la grande majorité, c'est-à-dire 21,328 sur 26,133 appartements, ne comptent que 1 à 2 personnes par pièce.

Le tableau III indique, enfin, qui sont les miséreux qui doivent se contenter de l'espace le plus restreint comme habitation ; il en indique le nombre pour chaque profession où plus de deux personnes habitent une même pièce, où l'espace est donc nsuffisant. Cela ne surprendra personne que, pour cette catégorie, le chiffre le plus élevé se trouve parmi les journaliers, les manœuvres (the unskilled labourers), ceux qui font un petit commerce ambulant et qui sont tous au nombre des plus mal logés.

* * *

De toutes autres données nous sont fournies par *les rapports du Service sanitaire d'Amsterdam*, concernant les années 1897-1902. Ici, l'enquête locale est, naturellement, beaucoup plus

étendue et détaillée que ne pouvait l'être celle obtenue au moyen du recensement. En outre, on ne dépendait plus du degré, plus ou moins grand, de discernement chez les intéressés, puisque ce n'était plus à eux de remplir les formulaires, mais à un employé expert, qui répondait aux questions après une enquête personnelle, tandis que le bureau du Service sanitaire recueillait et rédigeait à mesure les données ainsi obtenues.

Treize tableaux traitent des points suivants :

Tableau 1. — Emplacement du bâtiment : sur la rue principale ou enclavé ? (1)

Tableau 2. — Situation de l'habitation quant à l'étage ; hauteur des pièces.

Tableau 3. — Nombre des pièces par habitation ; nombre de personnes par habitation.

Tableau 4. — Loyer des différentes habitations.

Tableau 5. — Loyer des habitations par semaine, relativement à leurs dimensions cubiques ; loyer par an et par m^3.

Tableau 6. — Nombre de m^3 par personne dans les pièces où l'on couche.

Tableau 7. — Éclairage des pièces.

Tableau 8. — Approvisionnement d'eau potable, égouts.

Tableau 9. — Issues en cas d'incendie.

Tableau 10. — Hygiène, propreté, entretien de l'appartement.

Tableaux 11 et 12. — Défauts divers.

Tableau 13. — Exposé de la composition de la famille, y compris les autres personnes qui pourraient habiter avec elle.

On voit que cette liste est très détaillée. Plus tard, j'aurai l'occasion de revenir encore une fois sur quelques chiffres de cette enquête.

Les formulaires actuellement en usage auprès de l'inspection municipale sur la police des bâtiments (qui depuis 1902 forme une branche indépendante du service sanitaire) sont beaucoup plus courts, mais n'en donnent pas moins une idée distincte des bâtiments visités.

Les questions sont formulées comme suit :

1. Situation du bâtiment, relativement aussi à d'autres bâtiments.

---

(1) Il faut entendre par là un bâtiment situé derrière un autre et auquel on ne peut avoir accès, de la rue principale, qu'au moyen d'un passage étroit et souvent bas (passant parfois sous la maison de devant). Ces maisons enclavées sont les pires de toutes et petit à petit on les déclare hors d'usage.

2. Nombre des étages, hauteur de ceux-ci, nombre d'habitations.

3. Aération et lumière.

4. Entrée, escaliers, corridors.

5. Humidité.

6. Danger en cas d'incendie (bois), issues.

7. Gouttières, égouts.

8. Loyers.

9. Condition générale, état de délabrement possible partiel ou complet.

10. Observations générales.

Il y a quelque temps on voulut faire l'estimation d'une des parties de notre ville, sans que les habitants et les propriétaires s'aperçussent qu'on projetait des changements importants. A cet effet, on demanda au directeur de l'Inspection municipale sur la police des bâtiments la permission de soumettre à l'examen et à l'étude d'un agent de location expérimenté tous les formulaires complets se rapportant aux maisons en question, comprenant plus de 200 habitations. Ainsi fut faite et à l'aide de ces données écrites seulement, on fit une évaluation détaillée qui semble vraiment être correcte. Je me permets de conclure que cette manière de faire une enquête est opportune, attendu qu'elle donne, en quelques mots, sans aucune question subtile, une idée très complète de la situation. L'utilité publique de cette enquête ressort d'autant plus clairement lorsqu'on observe la grande quantité de mauvaises habitations qui ont été condamnées ces dernières années. Il est vrai qu'en cela on s'est borné plus spécialement aux maisons enclavées et aux caves (sous terrains). Mais aussi, c'est bien par là qu'il fallait commencer. L'âge d'or des « huisjesmelkers » (comme on nomme ici les propriétaires qui louent des bouges et des masures en en tirant, aux dépens des locataires, le plus de profit possible) est heureurement passé pour Amsterdam; et, en se promenant par les vieux quartiers de la ville, on peut voir sur bien des maisons l'écriteau « maison condamnée », et remarquer aussi combien la population ouvrière se réjouit des mesures prises à cet effet par l'Inspection sur la police des bâtiments.

A Leyde également, une enquête, publiée au fur et à mesure, eut lieu en 1899-1902 sur les habitations ouvrières. Là aussi, ce fut la municipalité qui prit l'initiative, « en face de la nécessité d'obtenir » et de fixer une échelle selon laquelle on put établir le minimum » de conditions que doit offrir une maison habitable, d'agir équita-

» blement dans l'application du règlement concernant l'habitation » de maisons considérées comme dangereuses à la santé publique ». Cette enquête devait s'étendre plus spécialement « aux habitations » ouvrières et aux habitations quasi non-habitables situées les unes » et les autres dans certaines parties de la commune où ces types » d'habitations forment la majorité ».

J'emprunte à l'introduction du premier rapport publié ce qui suit : « Comme mesure des limites jusqu'où l'enquête devait s'éten- » dre, on choisit le nombre de pièces des habitations, » de cette façon la délimitation serait au moins bien nette et ne dépendrait pas de l'opinion des experts, de la précision plus ou moins grande des informations ou d'autres circonstances encore.

On crut devoir se borner à étendre l'enquête aux habitations de 1 à 3 pièces et comme but principal on se proposa de recueillir des données concernant la situation, les conditions et l'aménagement des habitations ; et, si l'on est parfois sorti de ces limites pour étendre aussi l'enquête à l'occupation des maisons c'est que, un jugement sur la situation dépend plus ou moins de l'usage auquel la demeure sert en général. Dans une certaine mesure, l'aménagement d'une maison devra toujours dépendre des coutumes et du caractère des habitants.

A l'enquête sur place furent fixés les points suivants :

1. Date de l'enquête ;

2. L'habitation est-elle située : Sur la rue ? Sur le canal ? Sur un passage ? Près d'un pont ? Dans une cour ?

3. Est-elle de plain-pied ? Quel numéro? Ou au 1er étage ? Ou au 2^d ?

4. Est-elle habitée ?

5. Si oui, par combien de personnes ? Dont au-dessus de 10 ans ? Dont en-dessous de 10 ans ?

6. Nombre des pièces dont :

7. Servant de chambre de ménage ? Servant de chambre à coucher ? Servant de chambre de travail ? Servant de chambre de ménage et de chambre à coucher ?

Servant de chambre de travail et de chambre de ménage ?

Servant de chambre de travail et de chambre à coucher ?

9. Longueur des chambres A. B. C. ? Largeur ? Hauteur ?

10. Dimensions de l'habitation si possible avec plan, afin de calculer la surface intérieure de l'habitation ?

11. Hauteur moyenne de l'étage entre le plancher et le plafond ?

12. Hauteur moyenne entre le plancher et le plafond ;

13. Dimensions des fenêtres A. B. C. ?

14. La lumière tombe-t-elle directement ?

15. Combien de personnes couchent dans les chambres A. B. C. dont : Au-dessus de 10 ans ? En-dessous de 10 ans ?

16. Hauteur moyenne du galetas ?

17. Le galetas a-t-il la même superficie que la maison ?

Si oui, quelle superficie ?

18. Le galetas est-il muni de boiseries sous la toiture ?

19. Sert-il de chambre à coucher ?

20. Si oui pour combien de personnes au-dessus de 10 ans ? En dessous de 10 ans ?-Du sexe masculin ? Du sexe féminin ?

21. Les couches des deux sexes sont-elles séparées par des cloisons ou quelque chose de semblable ?

22. L'habitation a-t-elle une conduite d'eau et un robinet indépendant ?

23. Des lieux d'aisances séparés ?

24. Sinon, pour combien d'habitations en commun ?

25. Comment l'habitation est-elle tenue ? Proprement ? Salement ?

26. Comment le propriétaire entretient-il la maison ? Bien ? Médiocrement ? Mal ?

27. L'habitation a-t-elle les inconvénients ci-après et lesquels ? Humidité ? Mauvaise odeur ? Lieux d'aisances privés de ventilation ? Fumier ?

28. Loyer par semaine, en florins.

29. Observations.

Signature de l'expert.

Il fut enregistré la première fois par quatre, et les autres fois, par trois groupes composés d'un chef (inspecteur de la police des bâtiments), de trois, plus tard deux patrons capables et d'un habile charpentier :

I. Du 17 janvier au 8 février 1899, 1152 habitations dans 972 bâtiments ;

II. Du 22 août au 1er novembre 1899, 1097 habitations dans 914 bâtiments ;

III. Du 8 novembre 1899 au 31 janvier 1900, 1505 habitations dans 1278 bâtiments ;

IV. Du 1er février au 16 mai 1900, 1250 habitations dans 1771 bâtiments.

V. Du 22 mars au 24 juillet 1900, 969 habitations dans 939 bâtiments ;

Tandis qu'un employé était adjoint à chaque groupe pour recueillir et inscrire les renseignements obtenus.

Les résultats de cette enquête sur laquelle je ne puis entrer en détails furent de telle nature qu'on résolut de se mettre à l'œuvre dans le plus bref délai possible, afin d'amener quelque amélioration dans les conditions si défavorables où la population pauvre de Leyde se trouvait concernant son logis. Les plans qui furent élaborés dans ce but seront, selon toute probabilité, mis sous peu à exécution.

En outre, je ne ferai que mentionner en passant *l'enquête sur les habitations faite à Rotterdam* par la commission sanitaire, *l'enquête faite à Alkmaar* par la section du *Volksbond* où, en suivant d'une manière générale la méthode adoptée à Leyde on s'enquit :

De la situation des habitations ;

Du nombre et du sexe des habitants ;

De la grandeur de l'habitation et des pièces ; de l'éclairage ;

De la grandeur et du nombre des couches, par rapport au nombre des habitants ?

De l'approvisionnement d'eau ;

Des égouts ;

De l'état d'entretien de la maison ;

Des loyers par semaine ;

L'enquête embrassait toutes les habitations de une et trois pièces ainsi que celles de trois pièces avec cuisine. Ces types d'appartements, dit le rapporteur d'Alkmaar dans sa préface, comprennent absolument toutes les habitations ouvrières.

Enfin que l'enquête faite à Breda par la section du *Volksbond* aussi et qui fut précédée d'une série de cinq conférences sur les sujets suivants :

La signification sociale du problème de l'habitation en rapport avec la loi sur les habitations ouvrières.

La construction des habitations en rapport avec les règlements locaux.

Aération et lumière de l'habitation.

Service d'eau, chauffage, cabinets, écoulement des eaux.

Un examen systématique des habitations à Breda en rapport avec le plan de la ville.

Spécialement je ferai encore mention d'une enquête qui se distingue des autres en ce qu'elle concerne une commune rurale,

le village de Middelharnis dans la Hollande du Sud. On affirme souvent, et me semble-t-il, à raison, qu'à la campagne la détresse est moins grande, toutefois le rapport de l'enquête rédigé par le bourgmestre de Middelharnis démontre clairement que même dans les districts ruraux, la condition des habitations ouvrières est souvent loin d'être satisfaisante.

En outre, la mise en vigueur de la loi sur la police des bâtiments, en 1903, a eu pour conséquence une quantité de petites enquêtes locales faites à l'instigation de différentes commissions sanitaires et quelquefois par des inspecteurs de l'hygiène publique.

Dans la grande majorité des cas, et surtout pour la province, ces enquêtes ont imposé la conclusion qu'il faut être très prudent avant de déclarer certaines habitations inhabitables et qu'il est préférable de commencer par construire de nouvelles maisons, afin que la population délogée trouve un abri.

J'emprunte ce qui suit à un écrit d'un inspecteur de l'hygiène publique :

« Les chiffres ci-après démontrent le degré de pénurie des » habitations ouvrières.

» A Harlingen et à Leeuwarden on visita tous les apparte- » ments de moins de trois pièces ; à Franeker (dans l'enceinte) » tous les appartements de deux pièces ou au-dessous.

» A Harlingen, on trouva 17 habitations vides sur 1,860 petits » logements, donc 0.9 %.

» A Leeuwarden, sur 5,100 petits logements 23 étaient vides, » donc 0.6 %.

» A Franeker (dans l'enceinte) il y avait 7 logements vides, » 1.2 % sur 589.

» En général, on compte que le 3 % du total des habitations » doit être inoccupé pour que la situation soit normale et que » les déménagements et réparations puissent avoir lieu sans » encombre. »

Il faut encore ajouter que nombre de maisons insalubres sont uniquement habitées parce que le manque d'habitations ne permet pas de choix. La même pénurie de logements règne aussi à la campagne et dans plusieurs petites villes de la Frise et de l'Over-Yssel.

Dans une des séances de la Commission sanitaire de Schoterland la proposition avait été énoncée de condamner une trentaine de masures (des sortes d'épaves moitié sur terre ferme que les habitants nomment « bokken », de vieux bateaux à tourbes) situées dans la commune de Aengewirden (Frise). La plupart de

ces habitations étaient si mauvaises et délabrées qu'on aurait dû, indubitablement les déclarer inhabitables ; cependant la Commission sanitaire n'osa point prendre sur elle de le faire, vu que ni dans la commune d'Aengewirden, ni dans les environs il n'y aurait eu des habitations disponibles pour les délogés.

Dès lors on fait des efforts en vue de créer une société pour la construction d'habitations à bon marché.

La loi sur la police des habitations et les travaux qui en ont résulté sont encore de date trop récente pour avoir pu donner des résultats sensibles.

* * *

Arrivant maintenant aux enquêtes non statistiques, je citerai d'abord le petit volume, paru en mars 1901 « *Krotten en Sloppen* » (masures, bouges, passages obscurs) de L.-M. Hermans, avec dessins de Alb.-P. Hahn. L'enquête dont traite cet ouvrage fut faite à l'instigation de « l'Amsterdamsche Bestuurdersbond » (Fédération des Comités des Syndicats ouvriers) qui en chargea son secrétaire M. Hermans. Dans la préface nous trouvons ce qui suit : « Nous nous sommes proposés pour but une brochure populaire contenant :

1° un aperçu sur la condition des habitations ouvrières, basé sur les chiffres et les faits ;

2° un aperçu de la vie, de la misère et des métiers des habitants des masures, basé sur les observations propres et sur les conversations avec ceux-ci ;

3° une démonstration prouvant que les efforts des particuliers et des sociétés, si louables soient-ils, ne suffiront jamais à résoudre la question et ;

4° que la municipalité doit intervenir. »

Ces paroles indiquent déjà clairement la grande différence entre cette sorte d'enquête et celles que nous avons traitées précédemment.

Sitôt après la publication de cet ouvrage on me pria d'en faire un compte-rendu pour un journal hebdomadaire ; après l'avoir lu j'ai pu écrire en toute conviction que ce petit volume si plein de détresse et de misères n'était à mes yeux point exagéré du tout ; oui, je pourrais même, par mes propres observations y ajouter bien d'autres exemples et non moins sombres.

Ce petit livre n'a pas de prétentions statistiques, il se contente de former une modeste contribution à la solution du problème des habitations ouvrières Il n'en a pas moins, me semble-t-il, son

utilité, attendu que des brochures de ce genre sont bien mieux à la portée des personnes qui n'aiment point lire des rapports précis, secs et pleins de chiffres. J'emprunte au premier chapitre une juste idée de l'esprit dans lequel est écrit cet ouvrage.

« Lorsqu'un rayon de soleil a su pénétrer dans une de ces » masures, il a hâte de s'enfuir de nouveau, malgré l'enfant qui » tend avidement ses petites mains sales pour le saisir, malgré le » sourire qu'il fait naître sur le pâle visage de la pauvre malade » assise près de la fenêtre. Là, son or devient cuivre, il voit trop » de misères, trop de tristesses, trop de douleurs.

» Oh ! il est si triste de vivre là ; tout est si sombre, si sale, » si oppressant. Tout ce qui est élevé est refoulé, écrasé dans la » boue et l'ordure. »

Un petit ouvrage écrit à peu près dans le même ton a paru à Rotterdam sous le titre de *Rotterdam pauvre, son gîte, sa vie.* La situation à Rotterdam ne m'étant pas aussi connue qu'elle l'est à Amsterdam, il ne m'est pas si facile de donner une opinion sur ce volume; je sais seulement que la lecture en est très attristante. Comment pourrait-il en être autrement alors que les auteurs introduisent leur sujet en ces termes :

« Savez vous, vous qui êtes nés à Rotterdam et qui y passez » votre vie, savez-vous comment gite une large classe de vos » concitoyens ? Savez-vous que nombre d'entre eux en sont » réduits à vivre dans des boues dont on ne voudrait pas pour son » chien ?

» Savez-vous que des êtres ayant les mêmes besoins, la même » nature que nous, doivent se contenter d'une nourriture que la » plupart d'entre nous ne qualifieraient pas de ce nom ? qu'ils » sont vêtus d'abjects haillons qui n'ont presque rien gardé de leur » forme primitive ? »

Ces lignes suffiront à démontrer que nous n'avons pas là une enquête sur les habitations purement objective.

Alors qu'un écrit de ce genre peut avoir son utilité, il n'en faudrait, cependant, pas trop à mon avis ; si sèche qu'elle soit, la stricte enquête statistique rend de bien plus grands services dans la voie d'amélioration.

*
* *

En 1903, j'eus — grâce à l'obligeance du directeur de l'Assistance publique à Amsterdam, et du comité de la Société « Liefdadigheid naar Vermogen » (Société de bienfaisance) — l'occasion de recueillir un nombre de données à la fin d'examiner de plus près

une partie spéciale du problème des habitations ouvrières. » J'entrepris ce travail en ma qualité de secrétaire de l'une des sections du « Woningraad » qui a pour but spécial de préparer la voie et de seconder les efforts d'amélioration des habitations dans notre ville. Notre section était chargée de faire des recherches concernant la situation telle qu'elle est dans le vieil Amsterdam. Lors d'une de nos premières réunions, on suggéra l'utilité qu'il y aurait à savoir quelque chose sur les habitations du plus bas prix, surtout sur leur nombre relatif et sur le surcroît de leur population (1).

Pour nous s'imposaient les questions suivantes : Comment devront être les habitations le meilleur marché ? A quel minimum d'exigences devront-elles répondre ? Quel devra en être le nombre relatif ?

Afin de résoudre ces questions, il fallait d'abord jeter quelque lumière sur le nombre, les conditions économiques et la situation générale des familles auxquelles ces habitations au plus bas prix sont destinées.

Pensant qu'il pourrait y avoir utilité à recueillir quelques données à ce sujet pour Amsterdam, je m'y pris de la manière suivante :

1) Je rassemblai les résultats des différents annuaires du service sanitaire municipal publiés de 1897 à 1902 et en retirai les données suivantes :

a) Population plus dense dans le quartier israëlite que dans les autres parties de la ville.

b) Nombre relativement grand des habitations d'une pièce, occupées par des familles de 1, 2 et 3 personnes.

c) Surcroît de population pour un grand nombre d'habitations d'une seule pièce.

d) Grand nombre d'habitations rapportant un minimum de loyer de 1.50 fl. par semaine et 2.00 fl. au plus ; presque 50 °/o de toutes les habitations observées.

e) Là aussi, loyer relativement le plus élevé, payé par m^3, pour les appartements d'une pièce.

2) Je rassemblai des données relativement aux habitations des pauvres assistés et à celles de 2,000 familles qui, bien que non-assistées, sont cependant trop pauvres pour payer le prix d'écolage de leurs enfants. En tout, l'enquête s'étendait sur 9,343 habitations.

(1) *Habitations des pauvres à Amsterdam*, éditeurs Tjeenkwillink et fils, Haarlem, 1903.

Cela nous mènerait beaucoup trop loin d'énumérer ici, un à un, les résultats obtenus, j'en mentionnerai un seulement comme type et transcrirai à cet effet quelques lignes de ma brochure :

« Parmi ceux qui ne peuvent payer de frais d'écolage, nous observons quelque chose d'étrange en apparence, mais en réalité de bien compréhensible. Tandis qu'on pourrait s'attendre à ce que le chiffre maximum des habitations avec un nombre élevé de personnes se trouve toujours parmi les plus chères — il semble si naturel qu'une famille nombreuse ait besoin de plus de place et que, par conséquent, il faudra plus d'argent pour la loger — nous voyons au contraire que le chiffre maximum des habitations, des logements de 2,00-2,25 fl. de loyer est à peu près le même que celui des habitations de 1,75-2,00 fl., c'est-à-dire 6 personnes par habitations, et cela dans 54 ou 23 °/₀ des cas. Il est bien plus étrange encore de voir ce maximum reculer à 5 personnes par habitation pour les demeures de la catégorie suivante, celles de fl. 2,25 à 2,50 par semaine.

La différence, il est vrai, n'est pas grande (respectivement, les familles de 5 à 6 personnes sont représentées dans ce groupe 70 et 75 fois) mais le fait n'en est pas moins étrange et extrêmement triste. Il faut admettre que la bourse, bien plus que le nombre des enfants, influence et détermine la grandeur de l'habitation même là où on a l'impression qu'on ne loue jamais plus que l'espace strictement nécessaire.

Et si dans la pratique on a heureusement peu souvent l'occasion de le constater, cela n'en est pas moins un fait qui m'a été confirmé à moi-même il y a quelques années. « Il me faut chercher un » logement plus petit, maintenant que la famille augmente », me disait une femme de la classe ouvrière, « tant que nous étions » seuls, mon mari et moi et même avec 1 ou 2 enfants, nous pou- » vions encore payer un loyer élevé, mais maintenant qu'il y en a » tant, c'est trop difficile. »

Certes, il est douloureux de voir ce récit — que je croyais encore être un cas isolé — confirmé par des chiffres qui ne trompent pas.

Mes recherches concernaient les points suivants :

1. Nombre des membres de la famille par rapport au loyer;
2. Loyer par rapport au métier du locataire ;
3. Nombre absolu et pour cent des habitations de différents loyers ;
4. Loyer par rapport aux familles non normales (vieillards

de 60 ans et au-dessus, veuves, femmes non mariées, femmes abandonnées, divorcées, femmes-chefs de famille et autres);

5. Nombre de personnes par famille avec nombre d'enfants de 15 ans et au-dessus;

6 Etats ou métiers dans lesquels on trouve le plus grand nombre de familles ayant des enfants de 15 ans et au-dessus.

Ces deux derniers points me parurent importants, vu qu'il arrive fréquemment que des parents, avec des enfants sains et vigoureux et qui pourraient très bien prendre part au travail, habitent une misérable masure sans que dans ce cas, cela soit une nécessité absolue.

Quant aux personnes qui vivent dans ces misérables habitations, je les ai divisées, dans ma brochure, en 4 catégories, pour autant qu'il n'est pas encore question d'une pénurie d'habitations absolue.

La 1re catégorie comprend ceux qui pourraient payer un loyer plus élevé, mais qui, soit par indifférence, soit par négligence, continuent à vivre dans une habitation insuffisante. Pour ceux-ci, l'éloignement forcé de leur masure ne peut être qu'une amélioration.

La 2de catégorie comprend ceux qui pourraient payer quelque chose de plus, mais très peu, que les fl. 1-1,25 qu'ils dépensent en loyer par semaine; avec un peu plus de peine, ceux-ci parviendront encore à trouver un abri dans les logements abandonnés par ceux qui, socialement, sont un peu plus haut placés et dont les exigences ont augmenté avec le temps.

La 3e catégorie: les plus pauvres d'entre les pauvres, les malheureux qui ne peuvent donner que fl. 0,75-1,25 par semaine, et encore, iront traîner leur misère dans d'autres bouges, aussi longtemps qu'il y en aura. Pour eux, il n'y a pas d'amélioration qui fasse; seule l'assistance, publique ou particulière, pourra leur venir en aide.

La 4e catégorie enfin: les vieillards, les nécessiteux, les invalides, qui se traînent encore tant bien que mal dans les quartiers où ils sont connus, essayant de gagner un demi morceau de pain en cherchant des débris, des épluchures de légumes, en faisant un infime commerce de haillons ou de bric à brac, et auxquels il faut fournir un abri dans le quartier même, pour autant qu'ils ne l'ont pas trouvé à l'hôpital ou à l'asile où ils reçoivent la nourriture et les soins nécessaires.

Mes recherches m'ont amené aux conclusions suivantes:

a) Les appartements dont le besoin se fait le plus sentir sont

ceux comprenant une grande chambre avec cuisine et deux cabinets pouvant servir de chambre à coucher pour les enfants, et qui ne s'élèveraient pas au-dessus de fl. 1.50 à 2 fl. de loyer par semaine.

b) Pour un loyer de fl. 1 à 1,25, il ne sera pas possible de bâtir des habitations qui pourraient suffire à des ménages avec enfants; toutefois les appartements actuellement loués à ce prix, sont fréquemment habités par 1 ou 2 personnes seulement.

c) Sur la grande masse, les habitations à fl. 1 sont à peu près quantité négligeable.

d) D'un côté il nous faudra bien nous garder de construire des habitations qui feraient honte à la génération future, et de l'autre de fixer les loyers si haut que la famille ouvrière soit forcée de prendre des pensionnaires pour pouvoir les payer.

e) Il est désirable enfin que des femmes cultivées soient chargées du contrôle et des rapports de locations pour les nouvelles demeures

Ce sont là les conclusions que m'ont inspirées l'étude de ce sujet spécial. Comme conclusion générale de ce rapport, toutefois je dirai :

La situation, actuellement, est assez connue. Il est irréfutable qu'une grande partie de la population des Pays-Bas habite des maisons qui ne méritent pas ce nom. Ce qui est urgent, maintenant, ce n'est plus les enquêtes en premier lieu, c'est de mettre en pratique les leçons que nous ont enseignées plus d'une enquête. L'État, les municipalités, les particuliers, doivent coopérer dans leurs efforts d'amélioration. Crédit facile, subside où il s'agit de démolir de vieilles masures, contrôle sévère sur la construction, beaucoup de dévouement personnel, une législation améliorée sur l'assistance publique, voilà ce qui est urgent.

Et enfin — tous nous le sentions profondément — le problème des habitations ouvrières n'est qu'une partie de la grande question sociale ; jamais on ne trouvera de solution satisfaisante tant que les révoltantes inégalités d'aujourd'hui dominent encore la société. Mais, si des conditions suffisantes ne peuvent être atteintes pour le moment, nous pouvons du moins concentrer nos efforts vers ce que nous pouvons obtenir de mieux dans les circonstances présentes.

La confiance nous soutiendra dans la lutte, le ferme espoir que demain déjà, les circonstances ne seront plus les mêmes ; que dans quelque dix ans elles auront peut-être complètement changé

Tout est si étroitement lié que j'oserai bien affirmer que tous

ceux qui travaillent sérieusement d'une manière ou d'une autre au relèvement des déshérités servent en même temps la cause qui nous occupe ici. Toutefois il n'y aura pas de vrai relèvement possible tant que la condition actuelle des habitations du peuple n'aura pas changé.

Heerengracht, 252, Amsterdam.
11 juin 1905.

JOHANNA TER MEULEN.

Vme QUESTION

La statistique des logements au point de vue hygiénique, économique et social. Exposé critique des méthodes et des résultats.

Note présentée par M. A. N. Kiaer, directeur de la Statistique de Norwège, à Christiania.

A l'occasion des derniers recensements en Norvége, on a recueilli dans les villes des renseignements sur le nombre des appartements de famille répartis d'après le nombre des pièces et aussi le nombre des appartements avec et sans cuisine. Les résultats de cette statistique montrent une amélioration sensible de ce rapport pendant les années 1890 à 1900. Pour toutes les villes en moyenne le chiffre relatif des appartements n'ayant qu'une seule pièce a été diminué de 42.4 à 28.1 pour cent, et le nombre des appartements sans cuisine de 7.7 à 3.94 pour cent.

Vme QUESTION

La statistique des logements au point de vue hygiénique, économique et social. Exposé critique des méthodes et des résultats.

Rapport présenté par M. Camille Jacquart, Chef de Division au Ministère de l'Intérieur et de l'Instruction publique, à Bruxelles.

Le défaut de comparabilité des statistiques relatives aux logements ouvriers n'est pas de nature à étonner ceux qui ont une idée, fût-elle même superficielle, de la complexité du problème de l'habitation et du caractère particulier de la méthode d'observation appelée statistique.

Cet instrument d'investigation convient parfaitement pour dénombrer et mesurer des faits simples qui se présentent en masse et qui se reconnaissent à des caractères extérieurs indubitables, dont l'évidence s'impose. Ces faits ont une signification par leur quantité, et la statistique peut nous éclairer parfaitement à cet égard. Mais elle est insuffisante pour l'étude d'une question comme celle du logement, qui embrasse un certain nombre de faits compliqués, de nature différente, et dont la combinaison à des degrés divers ne peut être jugée et estimée qu'à l'aide d'appareils plus délicats qu'une énumération brute.

Le logement est le cadre de la vie humaine, et il prend la physionomie de ses habitants. Entre deux ménages également pauvres et également logés à l'étroit, il peut y avoir une énorme différence quant à la manière dont ils utilisent leur logement, et quant à la mesure dans laquelle celui-ci satisfait aux prescriptions élémentaires de l'hygiène. Une statistique des logements ouvriers ne nous dira jamais rien sur ces nuances : ce sont là des délicatesses de touche qu'il ne faut pas chercher dans un tableau statistique.

Impuissante à embrasser l'ensemble et le fond même de la question de l'habitation, la statistique peut être utilisée pour l'étude des grandes lignes du relief du problème. Elle peut établir d'abord si les logements existants à un moment donné sont suffisants pour répondre aux besoins d'une population déterminée ;

ensuite caractériser ces logements d'une manière générale par leur situation, leur étendue ou leur importance et leur dégré de peuplement.

Il existe à cet égard un assez grand nombre de tableaux statistiques. Mais il est parfois difficile de les comparer entre eux, parce qu'ils ne sont pas établis d'après les mêmes méthodes et sur les bases des mêmes unités statistiques.

Cela est vrai. Mais il importe de remarquer deux choses qui expliquent cette variété, qui font comprendre qu'on ne l'évitera jamais et qu'il n'est pas souhaitable qu'elle disparaisse complètement.

D'abord, c'est que la plupart des statistiques sur les logements ne sont pas de véritables statistiques. Ce sont des enquêtes dont les résultats sont publiés sous la forme numérique. Et ce n'est pas la même chose. La méthode statistique n'intervient, dans ces enquêtes, que dans le groupement des observations. Mais celles-ci ont été restreintes à un certain nombre de logements considérés par l'enquêteur comme particulièrement intéressants ou typiques. Et c'est cet élément d'appréciation personnelle qui est caractéristique de l'enquête, et qu'une statistique de logements, dans le sens scientifique du mot ne comporte pas. Une véritable statistique de logements, ou plutôt spécialement des logements ouvriers — à supposer que ce terme soit nettement défini, ce qui n'est pas — doit embrasser tous les logements ou tous les logements ouvriers. En admettant même que l'on puisse donner le nom de statistique à des observations qui ne portent que sur une partie des faits à observer, on comprend facilement que l'intervention de l'appréciation personnelle de celui qui fait l'enquête, aura une grande influence sur le résultat de celle-ci et sur la manière dont il groupera ses observations.

La variété que l'on constate notamment dans les enquêtes publiées par les Comités de patronage d'habitations ouvrières en Belgique, provient de cet élément personnel qui préside au choix des observations et à la manière de les présenter. Il va de soi que si, comme certains enquêteurs ont soin de le déclarer, du reste, on ne visite que les logements les plus petits et les ménages les plus pauvres, on aboutit à des constatations très intéressantes, mais qui ne peuvent donner une idée exacte du logement ouvrier en général. Tel n'est pas le but, du reste, de ces laborieuses et consciencieuses monographies, qui répondent à des préoccupations pratiques pressantes. Ce que j'en dis n'a pas pour objet d'en diminuer la valeur, loin de là. Je veux simplement marquer la diffé-

rence entre elles et la statistique proprement dite dont je m'occuperai exclusivement dans ce rapport. Loin de pouvoir remplacer l'enquête, les statistiques auront toujours besoin d'être complétées, éclairées par des observations plus restreintes, plus spécialisées, mais plus approfondies.

Une autre cause de la diversité que l'on constate dans les tableaux statistiques relatifs aux habitations ouvrières et qui la justifie en quelque sorte, c'est que la description de ces habitations s'inspire d'un but pratique : la recherche des mesures à prendre dans chaque localité pour remédier aux situations les plus défavorables. Or, le mode d'habitation présente des différences de localité à localité. Il est utile et il est nécessaire que l'observation s'adapte à la variété des conditions du logement ouvrier dans les milieux divers où il se rencontre. Cette variété se reflète naturellement dans les particularités que présentent les tableaux statistiques des différentes communes. Et il faut bien reconnaître que les constatations que renferment ces tableaux sont destinés avant tout à signaler aux pouvoirs publics communaux les habitations qui répondent le moins aux exigences de l'hygiène. A ce point de vue, ils réalisent parfaitement leur but.

Ce qui précède devait être dit pour préciser l'état de la question à laquelle le rapport doit répondre, et pour éviter que l'on se méprenne sur la portée de propositions tendant à l'uniformité des statistiques concernant les habitations ouvrières.

Il ne s'agit pas, sous prétexte de comparabilité, de niveler les situations naturellement différentes, d'effacer dans les observations ce qui n'est que l'expression de conditions dissemblables dans les logements ouvriers de localités diverses.

Il s'agit encore moins de vouloir rédiger un cadre uniforme pour les enquêtes relatives aux habitations ouvrières.

Je l'ai dit et je le répète, les enquêtes ne se confondent nullement avec la statistique, encore qu'elles fournissent des renseignements numériques. Mais la statistique, dans un cadre beaucoup moins détaillé, se borne à l'observation d'un petit nombre de caractères externes dans les choses soumises à l'investigation, et elle vise autant que possible à l'observation exhaussive d'une catégorie de faits par leur dénombrement complet.

J'ajoute que, dans ma pensée, la statistique des logements ne peut être faite convenablement que par les autorités locales. Je ne crois pas qu'il serait opportun de substituer, dans un but de simplification, un recensement général des logements fait d'une manière centralisée aux statistiques locales. Le travail est trop

délicat pour pouvoir être organisé à distance, il exige une connaissance directe du terrain sur lequel on opère. Celui-ci varie trop de la grande ville à la petite commune, de la cité industrielle à la localite rurale, pour pouvoir faire l'objet d'une observation faite d'après un cadre uniforme.

En ce qui concerne la Belgique, la question se poserait donc pratiquement de la manière suivante : les administrations communales seraient autorisées, lors du prochain recensement, à ajouter quelques questions à celles qui figurent sur le bulletin de ménage en usage pour le recensement. Ces questions pourraient être relatives au logement. Supposons que les grandes villes et les communes industrielles importantes, toutes les communes où la population est très agglomérée et où se pose la question du logement, veuillent user de cette autorisation.

Quelles questions devraient-elles poser pour que l'on puisse, après l'opération, se faire une idée de l'état comparatif des différentes localités au point de vue du logement ouvrier ? Ou du moins, quelles sont les questions qui devraient être posées partout, étant donné que la réponse à ces questions est indispensable pour la connaissance plus ou moins sérieuse du problème de l'habitation ouvrière ?

C'est à la question ainsi posée que j'ai essayé de répondre dans le cadre statistique ci-joint. Je n'ai pas la prétention d'indiquer aux statisciens de différents pays, notamment de l'Allemagne, de l'Autriche et de la Suisse, qui ont fait d'admirables statistiques sur les logements, dans quel sens ils pourraient modifier leurs cadres pour les uniformiser. Je me suis, au contraire, inspiré de leurs travaux pour élaborer mon projet de cadre statistique, dans lequel ils retrouveraient facilement les principales données qu'ils ont si bien mises en lumière.

L'unité statistique qui sert de base à la statistique des logements et qui doit être dénombrée, c'est le logement ou plutôt le logement déterminé, défini, délimité, par l'unité sociale à laquelle il sert d'abri, je veux dire le ménage. Il y a, à mon avis, autant de logements dans une maison ou dans un appartement que cette maison ou cet appartement abrite de ménages distincts.

C'est le ménage, caractérisé par la vie en commun sous un même toit, qui imprime l'unité à plusieurs pièces séparées d'une maison et qui sans cela, n'auraient peut-être pas de lien entre elles.

C'est pourquoi la statistique des logements est généralement combinée avec une statistique des ménages. Encore que la définition du « ménage » ne soit pas exactement la même en tous pays et

qu'il y ait des difficultés d'application de toute définition de ce terme, il me semble que, seul, il peut concrétiser le sens du mot « logement » qui devient ainsi un bâtiment, ou une partie de bâtiment servant à un ménage.

Dans ma pensée donc, un ménage d'une ou de plusieurs personnes qui prend en sous-location une chambre ou plusieurs dans une maison ou appartement (en garni, par exemple), sans vivre en commun avec le ménage dont il est locataire, occupe un logement distinct.

Le logement ainsi défini, il faut d'abord le situer dans son assise matérielle, son enveloppe extérieure qui est le bâtiment ; il faut ensuite chercher à déterminer son importance, son étendue ; il faut enfin dénombrer les occupants, chercher à pénétrer autant que possible dans la nature des rapports qui les réunissent dans un même logement et déterminer leur condition sociale. Dans chacune de ces parties de l'observation du logement, il faut s'inspirer du triple point de vue hygiénique, économique et social, mais il serait peu pratique de diviser les observations en trois cadres correspondant à ces trois points de vue.

Ci-dessous se trouvent les cadres statistiques que je propose pour grouper les observations principales résultant des questions qu'il me parait indispensable de poser pour un dénombrement des logements. Je donne les questions afin que l'on se rende compte exactement de la manière dont sont obtenues les constatations à condenser dans les cadres et que l'on puisse juger aussi de l'effort d'attention et d'intelligence qui serait demandé aux agents recenseurs et à la population.

Je soumets ces questions et ces cadres à l'examen des praticiens sans vouloir le moins du monde prétendre avoir résolu définitivement le problème de la statistique des logements.

A. — SITUATION DES LOGEMENTS

QUESTIONS. — 1. Le logement est-il situé dans la cave, dans le sous-sol, au rez-de-chaussée, à l'entresol, au 1er, 2me, 3me, 4me, 5me étage et plus, sous le toit, dans plusieurs parties du bâtiment ? Ou bien occupe-t-il tout le bâtiment ?

2. Le logement donne-t-il sur une rue ou place, sur un jardin, sur une cour, sur une impasse ?

Cadres statistiques

I.

Nombre de Logements	
Occupant tout un bâtiment	Une partie de bâtiment seulement

II.

Nombre de Logements situés						
Dans une cave	au rez-de-chaussée	à l'entresol	au 1er étage	au 2me étage	au 3me étage	4me et plus

III.

Nombre de Logements donnant			
sur une rue ou place	sur un jardin	sur une cour	sur une impasse

IV.

POPULATION DES LOGEMENTS D'APRÈS LA SITUATION
NOMBRE D'HABITANTS LOGÉS

Dans une cave	Au rez-de-chaussée	A l'entresol	Au 1er étage	Au 2me étage	Au 3me étage	4me et plus

V.

POPULATION DES LOGEMENTS DONNANT

Sur une rue ou place	Sur un jardin	Sur une cour	Sur une impasse

B. — **IMPORTANCE DES LOGEMENTS**

QUESTIONS. — 3. Combien le logement comprend-il de pièces ayant une fenêtre au moins et une cheminée ?

4. Combien le logement comprend-il d'autres pièces *servant à l'habitation ?*

Cadres statistiques

a) VI.

LOGEMENTS COMPOSÉS DU NOMBRE DE PIÈCES CI-DESSOUS AYANT UNE FENÊTRE AU MOINS ET UNE CHEMINÉE

0	1	2	3	4............ .. 10 et plus

b)

Logements composés											
D'une pièce avec fenêtre et cheminée et comprenant en outre d'autres pièces servant à l'habitation au nombre de :						**De deux pièces** avec fenêtre et cheminée et comprenant en outre d'autres pièces servant à l'habitation au nombre de :					
1	2	3	4	5	6 **et plus**	1	2	3	4	5	6 **et plus**

(De même pour les logements composés de 3 pièces, de 4 et plus).

C. — OCCUPANTS

Question. — *Bulletin de Ménage.*

Personnes faisant partie du ménage	Degré de parenté avec le chef du ménage ou position dans le ménage	Sexe	DATE de naissance	Etat-Civil	Professions Fonctions ou positions	Nombre de personnes étrangères au ménage et venant occuper une chambre ou un lit.	
						Le jour	La nuit

Cadres statistiques

VII.

Nombre de personnes logées dans les Logements de :					
1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 et plus

VIII

Logements composés de	LOGEMENTS DE 6 PIÈCES ET MOINS OCCUPÉS PAR :					
	1 person.	2 person.	3 person.	4 person.	5 person.	...12 et plus
1 pièce						
2 pièces						
3 »						
4 »						
5 »						
6 »						

IX.

Nombre de personnes comprenant le ménage	NOMBRE DE LOGEMENTS DE				
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9 et plus					

X.

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages ne comprenant que des membres de la famille et occupant des logements de :				
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. et plus
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9 et plus					

XI.

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages composés de membres de la famille et d'autres personnes et occupant des logements de :				
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. et plus
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9 et plus					

XII.

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages auxquels viennent s'adjoindre des logeurs et occupant des logements de				
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
1 avec 1 logeur					
1 avec 2 logeurs					
1 avec 3 id.					
1 avec 4 et plus.					
2 avec 1 logeur					
2 avec 2 logeurs					
2 avec 3 id.					
2 avec 4 et plus.					
id. pour 3, 4, 5 etc.					

XIII.

Nombre de personnes composant le ménage	Logements occupés par des ménages OUVRIERS et composés de				
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9 et plus					

* * *

On trouvera sans doute que, dans les questions et les cadres ci-dessus, un certain nombre de renseignements brillent par leur absence

D'aucuns estimeront que sans des indications précises, notamment sur la superficie, le cubage d'air, le rapport entre la suface bâtie et la surface non bâtie des logements etc., il est bien difficile de se faire une idée exacte de leur degré de salubrité.

On signalera peut-être aussi qu'un renseignement très intéressant qui n'est pas prévu dans le projet ci-dessus, est indispensable pour éclairer le côté économique et social du problème de l'habitation ouvrière : le prix du loyer.

Je suis disposé à me rallier à ces observations dans la mesure où le Congrès, abandonnant le terrain de la statistique proprement dite, jugerait nécessaire d'élaborer plutôt un cadre uniforme *d'enquête*. Celui-ci peut et doit être plus développé, plus détaillé ; mais les résultats des enquêtes approfondies, et par là même nécessairement limitées à un petit nombre de logements, ne nous donneront jamais une statistique des logements.

S'il s'agit de celle-ci, si l'on veut faire un dénombrement de toutes les maisons et de tous les logements d'une commune, d'une grande ville surtout, on ne peut songer à faire prendre les dimensions des pièces composant les logements. Il en est de même pour une foule d'autres renseignements sur lesquels les enquêtes peuvent porter et qui varieront nécessairement d'après le mode d'habitation, le genre de construction, la classe sociale que l'on étudie etc.

Aussi les enquêtes ne seront-elles que rarement comparables ; même faites d'après un cadre uniforme, elles porteront la marque de l'enquêteur et des diversités locales en fait d'habitation.

Si l'on veut comparer la situation de la classe ouvrière au point de vue du logement de pays à pays, de ville à ville, il faut recourir à la statistique et embrasser, dans une investigation complète mais nécessairement restreinte à quelques points saillants et d'une notation facile, tous les logements ou du moins tous les logements occupés par des ouvriers. Et à ce point de vue-là, les cadres proposés plus hauts paraîtront peut-être, comme minimum, trop étendus.

En voici une brève justification :

On est généralement d'accord pour faire coïncider les statistiques des logements avec la statistique des bâtiments servant à l'habitation et avec le recensement de la population dont le ménage

est la base. Le logement se trouve ainsi situé dans son enveloppe extérieure et défini par l'unité sociale vivante à laquelle il sert de cadre. J'ai dit plus haut pourquoi je considérais comme nécssaire de prendre, comme base de la statistique, le logement occupé par un ménage. Je n'y reviendrai plus.

Ce qui donne lieu à plus de difficultés, c'est la détermination de l'importance des logements; celle-ci doit nous éclairer sur les conditions de confort et d'hygiène dans lesquelles vivent les habitants. Elle est donc essentielle, mais comment l'exprimer ?

Ne pouvant songer à indiquer les dimensions des logements, la statistique s'est arrêtée au critère du nombre de pièces dont se compose le logement. Cette indication figure dans les statistiques allemande, anglaise, autrichienne et suisse.

Il est d'usage courant, pour donner une idée de l'importance d'une hâbitation ou d'un appartement, d'indiquer le nombre de pièces qu'elle comprend.

Le moyen employé par la statistique paraît donc simple et logique. Mais la difficulté est de s'entendre sur ce qu'on entend par pièce, place, chambre ou partie de logement. Faut-il considérer comme pièce toute partie quelconque du logement, toute place séparée par un mur ou cloison, et compter comme pièce distincte et au même titre, les caves, les cuisines, les chambres à coucher, les antichambres, les salles de bain, les refuges, etc, On a vite compris qu'il ne pouvait en être ainsi et on a introduit des distinctions qui permettent plus ou moins de tenir compte de l'importance de chaque genre de pièce. C'est ainsi que les statistiques allemandes et autrichiennes indiquent souvent, pour chaque logement, le relevé séparé des cuisines, chambres à coucher, cuisines-chambres à coucher, cabinets et antichambres (statistique autrichienne). En général, dans ces statistiques, on tient beaucoup à distinguer des autres pièces les cuisines et les chambres chauffables (heizbare Zimmer).

On s'est dit que la cuisine a une importance particulière dans l'économie familiale ; que la question de savoir si un logement est pourvu ou non d'une cuisine est très intéressante au point de vue de l'hygiène.

Malheureusement le terme « cuisine » est susceptible d'interprétations diverses. On peut se demander si une pièce qui sert à la cuisson des aliments et à autre chose, par exemple au coucher, doit être considérée comme une cuisine. En général dans les ménages ouvriers, la cuisine est la pièce la plus importante de toute la maison, elle est le centre de réunion de la famille, c'est le véritable

foyer. Trés rares sont les ménages qui n'ont pas une cuisine, et un certain nombre n'ont rien d'autre. Ils font leur cuisine, ils mangent, ils dorment dans la même pièce. Est-ce encore une cuisine ? Si non, il faut considérer comme cuisine la pièce qui sert uniquement à la cuisson des aliments, et peut-être aux repas. Mais alors, presqu'aucun ménage ouvrier n'aurait de cuisine.

Le terme « cuisine » me parait donc trop peu précis pour être admis dans un cadre statistique et dépourvu — au point de vue du logement ouvrier — de l'importance qu'on lui attribue.

J'en dirai autant de l'autre expression « pièce chauffable ». Accueilli avec faveur par les uns, critiqué par les autres, ce terme a obtenu droit de cité dans la statistique des logements en Allemagne. Il répond à cette idée très juste qu'une chambre où l'on peut faire du feu, qui est donc munie d'une cheminée, a une valeur beaucoup plus grande, d'abord au point de vue hygiénique et ensuite d'une manière absolue, qu'une pièce qui ne réalise pas cette condition. Cela est vrai, mais l'expression prête à équivoque. Une chambre peut être chauffée sans cheminée, par un réchaud à gaz ou à pétrole, par exemple. On peut entendre, par pièce chauffable, une chambre où il y a une installation pour faire du feu, non seulement une cheminée, mais un poêle.

Le terme « pièce chauffable » exprime d'une façon abstraite le fait qu'il y a dans la pièce une cheminée qui sert à l'aérage et qui augmente considérablement la valeur de la pièce au point de vue hygiénique.

Il paraît plus simple de le constater directement et de prendre le signe extérieur, matériel, comme critire de l'importance de la pièce.

J'en ajoute un autre, qui saute aux yeux et qui peut nous édifier, dans une certaine mesure, sur l'éclairage de la pièce : c'est l'existence d'une fenêtre au moins.

Dans ma pensée, une pièce présentant ces deux caractères facilement vérifiables : une cheminée et une fenêtre au moins, est une pièce d'une certaine importance, qui peut servir à l'habitation et qui, en fait, recevra généralement cette destination, à l'exclusion de toutes les pièces accessoires, tels que cabinets, refuges, salles de bains, alcoves, etc., etc.

La réponse à cette question nous donnerait, me semble-t-il, une idée aussi exacte que la statistique peut nous la donner, de la grandeur du logement par le nombre de pièces habitables qu'il contient. Si des pièces servent également à l'habitation sans être munies d'appareils d'éclairage et d'aérage, la statistique nous le

dira également, mais ces pièces ne seront pas comptées au même titre que les autres pour déterminer l'importance du logement.

Les autres rubriques qui figurent dans les cadres statistiques ci-dessus ne constituent pas des innovations et sont généralement employées avec plus ou moins de détails dans les statistiques des logements.

La concentration des résultats, notamment la combinaison du nombre de pièces avec le nombre d'habitants groupés en ménage, se fait sous des formes diverses dans l'exposé desquelles je juge inutile d'entrer, puisqu'il ne s'agit ici que d'un cadre minimum. La statistique de la ville de Berlin, par exemple, qui est une des plus développées et des mieux faites, distingue les ménages suivant qu'ils sont composés uniquement de membres de la famille, ou de membres de la famille et de domestiques ou de pensionnaires et de logeurs, etc.

A propos de ceux-ci, étant donné l'intérêt que leur présence éveille, je proposerais d'ajouter une question spéciale au bulletin de ménage qui sert au recensement en Belgique, parce qu'en Belgique les logeurs ne sont pas considérés comme faisant partie du ménage où ils ont leur gîte.

Ils ne seraient donc pas rattachés à ce ménage si on n'en faisait une mention spéciale, et au point de vue de la statistique des logements, ce serait certainement une lacune.

Je crois pouvoir laisser aux autres rapporteurs et notamment à M. Mahaim pour la Belgique, le soin de présenter un résumé des statistiques des logements qui ont été publiées. En Belgique du reste, la tâche sera facile. En dehors des enquêtes publiées par les comités de patronage des habitations ouvrières et dont les résultats sont résumés souvent sous forme de tableaux statistisques, nous ne possédons que la statistique des maisons et des ménages publiés avec le recensement de la population. Ce n'est que lorsque nos grandes villes auront organisé des bureaux communaux de statistique que la statistique des logements pourra naître et se développer sérieusement dans notre pays.

C. Jacquart.



Vme QUESTION

La statistique des logements au point de vue hygiénique, économique et social. Exposé critique des méthodes et des résultats.

Rapport présenté par M. E. Mahaim, professeur à l'Université de Liége.

Les enquêtes statistiques récentes en Belgique.

I.

La loi du 9 août 1889, en chargeant les Comités de patronage d'habitations ouvrières «d'étudier tout ce qui concerne la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses et l'hygiène des localités où elles sont tout spécialement établies » a provoqué dans toute la Belgique un grand nombre d'observations et d'enquêtes sur le logement de l'ouvrier.

Sans doute, ce n'est pas une nouveauté dans notre pays, et il n'en a jamais manqué. Depuis les tableaux terrifiants que Ducpétiaux, en 1843, Heyman et Mareska, en 1845, avaient tracés de certains taudis, les enquêtes s'étaient répétées à intervalles plus ou moins espacés, notamment quand une épidémie avait fait des ravages dans les quartiers surpeuplés des grandes villes.

Mais ces descriptions et ces enquêtes étaient toujours partielles et occasionnelles. Depuis la loi de 1889, au contraire, on peut dire que c'est devenu l'objet de préoccupations générales et continuelles.

Un certain nombre de Comités de patronage ont porté en tête de l'ordre de leurs travaux une enquête sur les logements. Quelques-uns l'ont rendue permanente. Il est hors de doute qu'avant peu tous les Comités sans exception, comprenant leur devoir de vigie sociale, organiseront sur toute l'étendue du pays un système d'informations de nature à faire impression sur l'opinion publique.

Jusqu'à présent, beaucoup de Comités se bornent à faire des enquêtes sommaires sur des cas isolés : soit des quartiers, soit des maisons insalubres. Ce procédé a du bon : il permet d'attirer l'attention des autorités administratives sur les points qui réclament des mesures urgentes. Mais il a ce défaut de ne mettre en lumière que des situations regrettables. On en arrive facilement à dire que le Comité exagère, qu'il ne voit que le mal et ne tient pas compte des situations normales ou favorables. Quand les rapports de ce genre se multiplient, les plaintes du Comité finissent par lasser et n'avoir plus d'effet.

Mais il y a des Comités qui font plus et qui font mieux : ils cherchent à établir le bilan sanitaire complet de l'habitation ouvrière. Ils doivent se borner, il est vrai, à cette dernière et ne peuvent étendre leurs investigations à l'habitation en général. Mais, même dans ces limites, l'enquête gagne une valeur considérable, parce qu'elle dégage les conditions moyennes. Les cas anormaux sont mis à leur place et l'étendue des maux peut être mesurée.

Parmi les Comités qui procèdent ainsi à une investigation systématique, il faut citer ceux de Bruxelles, de Gand, de Verviers, de Liége (Arrondissement) et de Liége (Ville).

Le Comité de Bruxelles a publié, dès 1891, les résultats d'une enquête faite par les soins de la police communale sur un questionnaire du Comité (1). Celui-ci était très réduit ; il ne comportait qu'un petit nombre de questions. Le rapport produisit une profonde impression, par suite des situations épouvantables, notamment au point de vue de la promiscuité, qu'il révélait.

L'enquête a été reprise, mais cette fois avec un questionnaire plus étendu, en 1903 et elle dure encore. Ce sont des membres du Comité, sous la direction éclairée et sagace de M. l'archiviste Hellemans, qui y procèdent. La ville a été divisée en huit sections. Nous possédons les résultats du travail pour la 6me section, celle des environs de la rue Haute, où 394 maisons comprenant 3457 personnes, faisant partie de 904 ménages, ont été explorées (2).

(1) Voir *Comité de patronage des Habitations ouvrières de Bruxelles. Enquête sur la situation hygiénique des habitations ouvrières.* (Brochure in-4° publiée par MM. Lagasse et De Quéker).

(2) V. *Comité de patronage de la ville de Bruxelles. Enquête sur les Habitations ouvrières en 1903, 1904, 1905, t. I, 6me section. Rapport présenté par* G. Hellemans, *avec une introduction par le Comité.* Bruxelles, Wormhout, 1905, in-8°, XII - 75 pp.

L'enquête a porté, et avec toute la précision désirable: sur la largeur des rues, l'orientation et les relations de l'habitation avec les constructions opposées, les cours, les dimensions des maisons, l'état des constructions, leur subdivision, la hauteur des étages, les latrines, les causes d'insalubrité environnant les maisons, les égoûts et rigoles, l'approvisionnement d'eau potable, le pavement des rues et allées, les couvertures des immeubles, l'enlèvement des rebuts solides, les buanderies et séchoirs, la population, l'état et la nature des escaliers, l'éclairage, la ventilation et le chauffage, la profession des habitants, la durée d'occupation des logements, le nombre de personnes composant les ménages, les logeurs, le nombre de chambres occupées par chaque ménage, le nombre d'habitants de chaque chambre à coucher, la surface de chaque chambre et le cube d'air disponible par personne, l'aire et l'état hygiénique des chambres, l'âge des habitants, la mutuatité et l'épargne, le loyer mensuel pour une chambre, le salaire journalier moyen, le rapport entre le loyer mensuel et le salaire, les ménages secourus, la promiscuité, les débits de boissons.

Le rapport donne à part les tableaux de l'une des moins mauvaises et de l'une des plus mauvaises impasse de la section.

On le voit, c'est une description numérique extrêmement étendue d'un quartier urbain occupé par une classe des plus pauvre : il y a 254 ménages secourus par la bienfaisance publique (sur 904). Le salaire moyen par ménage s'établit à fr. 2.67, et il y a 160 ménages pour lesquels le loyer mensuel représente 16 journées de salaire! L'état hygiénique n'est guère satisfaisant. Le Comité constate que depuis 1890 il n'y a pas de recul, mais qu'il n'y a pas de progrès non plus.

Ce n'est pas le lieu d'entrer dans le détail de cette enquête. Je dois me contenter de la signaler comme répondant parfaitement au but et au caractère d'une investigation scientifique. Il me sera aussi permis de remarquer que le questionnaire employé a été emprunté en grande partie à celui du Comité de Liége (ville).

L'enquête du Comité de Verviers, toute récente également, est toute aussi précieuse [1]. Elle est également permanente. Près de 800 maisons ont été visitées et nous possédons les résultats du dépouillement pour 612 habitations. Le questionnaire comporte

---

(1) *Comité de patronage des Habitations ouvrières de l'arrondissement de Verviers. — Enquête sur la situation hygiénique des Habitations ouvrières. Ville de Verviers, t. I. Rapport présenté par* MM. FONSNY et GÉRON. Verviers, 1905, Degey, 1 vol. 8° 131 p.



quarante-et-une questions se rapportant : aux conditions hygiéniques de la localité, aux relations de l'habitation avec les constructions voisines, la population, l'utilisation des locaux, la salubrité et l'entretien de l'habitation, l'éclairage, la ventilation, l'approvisionnement d'eau potable et l'écoulement des eaux ménagères et pluviales, l'éloignement des matières excrémentielles, les rebuts solides et les annexes.

Comme nous l'avions déjà fait pour Liége et les communes limitrophes, les cahiers d'enquête sont conservés et constituent le cadastre sanitaire des habitations ouvrières (1).

Ce qui fait l'intérêt particulier d'une enquête semblable à Verviers, c'est que cette ville est une de celles où le nombre d'habitants et le nombre de ménages par maison, sont le plus élevés.

Il y a à Verviers — la ville prise dans son ensemble — en moyenne, neuf habitants et près de trois ménages par maison, chiffres qui dépassent ceux de toutes les villes belges, y compris Bruxelles. Aussi, il n'y a rien d'étonnant à ce que l'enquête du Comité n'ait trouvé que 13 °/o des maisons occupées par un seul ménage, tandis que 41.60 °/o sont occupées par 3, 4 et 5 ménages. La moyenne y est de cinq ménages par maison.

C'est donc ici un centre urbain particulièrement surpeuplé qui est étudié avec toute la précision et tout le soin nécessaire.

Le Comité de patronage de l'arrondissement de Liége a depuis des années aussi, constitué une enquête permanente sur les mêmes principes. Comme le ressort du Comité est très étendu et comprend beaucoup de communes de caractères différents, il en a choisi quelques-unes qui servent de types, celle de Chênée (2), commune suburbaine de Liége, Xhendremael (3), commune agricole de la Hesbaye, et enfin Seraing, le grand village industriel (près de 40,000 habitants).

Le questionnaire a dû nécessairement subir quelques modifications, selon la commune à laquelle il devait s'appliquer.

Une brochure (4), illustrée de photographies, rend compte de

---

(1) On peut les examiner à l'Exposition de Liége (dans une des maisons de Cointe). Classe 106, on trouve aussi des photographies illustrant l'enquête.

(2) Les résultats de l'enquête, à Chênée, ont été annexés au *Rapport annuel du Comité pour 1901*. — Liége, Bénard, une broch.

(3) V. *Rapport annuel du Comité pour 1903*.— Bénard, une broch. 8°. Liége.

(4) V. *Enquête sur la situation des Habitations ouvrière de la commune de Seraing s/M. Rapport présenté par* M. M. Wille. — Liége, Bénard, 1905, une broch. 8°, 111 p.

l'enquête à Seraing où il a été visité 1502 maisons servant de logement à 1,550 ménages composés de 7,163 personnes. Ce n'est que 19 % de la population, et il est à croire que l'enquête a porté surtout sur les petites maisons et les ménages les plus pauvres. Mais ces nombres sont cependant trop élevés pour admettre qu'il s'agit de situations exceptionnelles. Il faut lire, dans les tableaux et le sobre texte qui les accompagne, combien ces situations sont, sous tant de rapports, épouvantables.

Le Comité de patronage de la Ville de Liége est un de ceux qui attachent le plus grand intérêt aux enquêtes. Il organisait sa première investigation dès sa constitution, et en faisait connaître les résultats en 1896 (1). Le questionnaire, comportant 84 questions, était des plus minutieux et des plus complet; il était dû à la plume autorisée de M. le Professeur Félix Putzeys. 530 maisons à Liége et 746 dans les dix communes suburbaines furent visitées: 1,952 ménages à Liége comprenant 7,836 personnes, et 806 dans les communes, comprenant 3,771 personnes.

Cette première enquête a servi d'expérience pour l'enquête permanente qui se poursuit depuis lors. Un volume, récemment paru, donne les résultats du dépouillement des cahiers de cette enquête pour quatre communes de la rive droite: Angleur, Grivegnée, Bressoux et Jupille (2). Au total, 2,199 maisons, comprenant 2,532 ménages et 10,990 personnes ont été visitées, et ont leurs dossiers sanitaires dans les archives du Comité. La commune de Herstal est presque achevée: 1,500 maisons y ont été explorées. Jusqu'à présent, nous possédons donc la description détaillée de la banlieue d'une grande ville industrielle. Après les communes suburbaines, le Comité reviendra sous peu à la ville de Liége, où l'enquête sera installée d'une façon systématique et continue.

Par des révisions répétées, aussi rapides que possibles, et l'établissement de relations fréquentes avec le service d'hygiène, nous espérons parvenir à réaliser sur des bases scientifiques et pratiques à la fois, l'observation de l'état sanitaire des logements des classes pauvres.

---

(1) *Comité de patronage des Habitations ouvrières des cantons judiciaires de Liége. Enquête sur la situation hygiénique des Habitations ouvrières. Rapport présenté par* M. E. Mahaim, Liége, Miot, 1896, 1 broch., 8°, 140 p.

(2) *Comité de patronage des Habitations ouvrières de la ville de Liége et des communes limitrophes. Rapport présenté par* M. E. Mahaim. — Liége, Thiriart, 1904, 1 vol., 411 p.



Le Comité de l'arrondissement de Gand a fait une enquête d'un caractère un peu différent : il a passé en revue les cités ouvrières *(de beluiken)* de la Ville, dont la plus grande partie avaient été visitées déjà en 1899, et les a classées en « bonnes, améliorables, mauvaises. » Il les décrit successivement dans les sept sections (*wijken*) de la Ville, en donnant une répartition de leurs habitants. Des détails historiques et topographiques, des plans et des photographies ajoutent de l'intérêt au compte-rendu [1]. Plus 7,000 maisons ont été visitées et appréciées.

II.

Quelques résultats.

Nous devons nous contenter ici de donner, à titre d'exemples et d'information générale, quelques-uns des tableaux les plus intéressants et les mieux comparables des enquêtes récentes, en renvoyant aux volumes indiqués plus haut ceux qui désireraient en faire une étude plus approfondie.

TABLEAU I. — **Nombre de pièces par ménage.**

COMMUNES — Ménages occupant	Nombre de ménages Bruxelles	Verviers	Seraing	Angleur	Grivegnée	Bressoux	Jupille
Une pièce	562	482	57	21	81	82	12
Deux pièces	261	1063	800	210	359	186	149
Trois »	53	766	396	123	223	104	87
Quatre »	24	505	262	190	219	71	232
Cinq »	1	203	31	51	44	16	28
Six »	3	114	4	18	15	10	6
Sept »	—	64	—	7	4	1	2
Huit »	—	52	—	4	—	—	—
Neuf »	—	21	—	—	—	—	—
Dix » et plus	—	37	—	—	1	—	—
	904	3307	1550	624	946	470	516
Moyenne	**1.40**	**3.05**	**2.63**	**3.24**	**2.84**	**2.54**	**3.27**

(1) *Bescherming Komiteit der Werkmanswooningen van het arrondissement Gent. De Beluiken binnen de stad Gent. Verslag over het onderzoek gedaan ten jare 1901 door* M. DE RYCKE, VAN RENTERGHEM *en* DE BUCK. — St-Amandsberg bij Gent, Snoeck, 1904, 1 vol. 8° 135 p.

TABLEAU II. — **Répartition des ménages et des logements d'après le nombre de personnes et le nombre de pièces occupées**

A. SERAING

COMPOSITION du MÉNAGE	Nombre de ménages occupant						TOTAUX
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Plus de 5 pièces	
1 personne	15	31	2	2	1	—	51
2 personnes	19	119	41	15	—	—	194
3 »	12	174	68	27	1	—	282
4 »	3	165	63	39	4	—	274
5 »	2	123	73	62	4	—	264
6 »	4	100	62	43	6	—	215
7 »	2	49	38	24	7	—	120
8 »	—	22	29	23	5	3	82
9 »	—	13	9	12	—	1	35
10 »	—	2	7	7	1	—	17
11 »	—	2	1	2	—	—	5
12 »	—	—	2	4	2	—	8
13 »	—	—	1	1	—	—	2
14 »	—	—	—	1	—	—	1
TOTAUX . .	57	800	396	262	31	4	1550
Pour cent .	**3.68**	**51.61**	**25.55**	**16.90**	**2.00**	**0.26**	**100.00**

B. JUPILLE.

COMPOSITION DU MÉNAGE	MÉNAGES OCCUPANT							TOTAUX
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	
1 personne .	8	17	3	7	2	—	—	37
2 personnes.	3	28	17	22	3	—	1	74
3 »	—	40	15	54	2	—	—	111
4 »	—	26	16	45	6	2	—	95
5 »	1	24	15	37	3	1	—	81
6 »	—	8	12	25	6	1	1	53
7 »	—	3	7	17	2	1	—	30
8 »	—	1	2	10	1	1	—	15
9 »	—	1	—	10	2	—	—	13
10 »	—	—	1	4	—	—	—	5
11 »	—	—	—	1	—	—	—	1
12 »	—	1	—	—	1	—	—	2
TOTAUX . .	12	149	88	232	28	6	2	517
Pour cent .	**2.32**	**28.82**	**17.02**	**44.87**	**5.42**	**4.46**	**0.39**	**100.00**

TABLEAU III. — **Nombre de personnes dans les pièces où l'on dort**

NOMBRE DE DORMEURS PAR CHAMBRE	NOMBRE DE PIÈCES						
	Bruxelles	Verviers	Seraing	Angleur	Grivegnée	Bressoux	Jupille
1 personne .	107	1403	149	153	194	88	107
2 personnes.	315	1789	460	254	360	196	230
3 »	229	774	429	211	243	129	174
4 »	172	408	337	146	232	100	106
5 »	142	160	253	68	139	51	58
6 »	82	67	177	47	80	38	28
7 »	50	19	84	14	36	15	14
8 »	24	10	37	8	11	6	4
9 »	9	2	18	2	7	4	2
10 »	2	—	3	1	—	4	1
11 »	—	—	4	—	1	—	1
12 »	—	—	1	—	—	1	1
	1132	4632	1952	904	1303	622	726
Moyennes .	**3.49**	**2.24**	**3.66**	**2.97**	**3.19**	**3.15**	**3.00**

TABLEAU IV. — **Cube d'air par personne dans les pièces où l'on dort**

A. BRUXELLES

Nombre de mètres cubes par personne	Nombre de pièces	Nombre de personnes
Moins de 10 m³	453	1982
De 10 à 14 »	316	1086
» 15 à 19 »	168	440
» 20 à 24 »	91	221
» 25 à 29 »	47	84
» 30 et plus.	117	164
TOTAUX	1132	3957

B. VERVIERS

Cube moyen par personne : m³ 14,500, moyenne tirée de 2427 chambres, occupées par 5517 personnes.

C. SERAING

Cube d'air disponible dans les chambres où l'on dort	Nombre de pièces absolu	Nombre de pièces pour cent	Nombre de dormeurs absolu	Nombre de dormeurs pour cent
1 à 2 m³	2	**0.10**	8	**0.11**
2 à 4 »	58	**2.97**	363	**5.07**
4 à 6 »	231	**11.83**	1282	**17.90**
6 à 8 »	312	**15.98**	1468	**20.49**
8 à 10 »	315	**16.14**	1329	**18.55**
10 à 12 »	249	**12.76**	903	**12.61**
12 à 14 »	190	**9.74**	555	**7.75**
14 à 20 »	333	**17.06**	834	**11.64**
20 à 24 »	116	**5.94**	222	**3.10**
24 à 30 »	71	**3.64**	110	**1.54**
30 à 40 »	54	**2.77**	67	**0.94**
40 à 50 »	15	**0.77**	16	**0.22**
50 à 60 »	3	**0.15**	3	**0.04**
60 et plus	3	**0.15**	3	**0.04**
TOTAUX	1953	**100.00**	7162	**100.00**

Moyenne . . . . 10 m³ 019

D. COMMUNES LIMITROPHES DE LIÉGE

COMMUNES	Nombre de dormeurs ayant un cube d'air disponible de moins de 10 m³	10 à 14 m³	14 à 25 m³	plus de 25 m³	TOTAUX	MOYENNES
Angleur . . .	1582	608	525	133	2848	10 m³ 475
Grivegnée . . .	2561	793	606	200	4160	10 m³ 380
Bressoux . . .	1013	372	443	133	1961	11 m³ 953
Jupille . . .	1212	402	418	120	2152	11 m³ 154
Les 4 communes	6368	2175	1992	586	11121	10 m³ 831
Pour cent . .	**57.26**	**19.56**	**17.91**	**5.27**	**100.00**	

Tableau V. — LOYER.

A Bruxelles.

Loyer mensuel pour une chambre, ménages payant :

4 fr.	5 fr.	6 fr.	7 fr.	8 fr.	9 fr.	10 fr.	11 fr.	12 fr.	13 fr.	14 fr.	15 fr.	16 fr.	17 fr. et plus
1	2	20	29	31	69	77	91	65	86	27	35	4	19

Loyer mensuel pour deux chambres, ménages payant :

9 fr.	10 fr.	11 fr.	12 fr.	13 fr.	14 fr.	15 fr.	16 fr.	17 fr.	18 fr.	19 fr. et plus
14	4	13	12	20	8	28	15	24	14	113

Loyer mensuel pour trois chambres, ménages payant :

15 fr.	16 fr.	17 fr.	18 fr.	19 fr.	20 fr.	21 fr.	22 fr.	23 fr.	24 fr.	25 fr. et plus
4	1	»	»	»	»	»	»	»	2	47

Loyer mensuel pour quatre chambres et plus, ménages payant :

21 fr.	22 fr.	23 fr.	24 fr.	25 fr.	26 fr.	27 fr.	28 fr.	29 fr.	30 fr.	31 fr. et plus
2	»	1	»	»	»	»	»	»	2	21

B. VERVIERS

Prix moyen du loyer mensuel :

Par maison.	fr.	79,46
» ménage	»	15,42
» pièce habitable. . .	»	5,06
» personne.	»	4,76
» mètre carré. . . .	»	0,45
» mètre cube	»	0,17

C. SERAING

NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT	LOYER MENSUEL ABSOLU						Totaux	Pour cent	Moyennes
	moins de 5 fr.	de 5 à moins de 10 fr.	de 10 à moins de 15 fr.	de 15 à moins de 20 fr.	de 20 à moins de 25 fr.	de 25 à moins de 30 fr.			francs
Une pièce	5	40	5	1	—	—	51	**3.75**	7.32
Deux pièces . . .	1	298	413	34	—	—	746	**54.74**	9.78
Trois » . . .	—	54	224	60	1	1	340	**24.96**	11.86
Quatre » . . .	—	10	105	69	20	1	205	**15.05**	14.13
Cinq » . . .	—	1	2	13	2	—	18	**1.32**	16.13
Plus de cinq pièces.	—	—	—	1	—	1	2	**0.15**	22.—
TOTAUX. .	6	403	749	178	23	3	1362	**100.00**	
Pour cent	**0.44**	**29.59**	**54.99**	**13.07**	**1.69**	**0.22**	**100.00**		

Loyer mensuel moyen . . . . fr. 10.97

C. SERAING *(Suite)*

NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT	LOYER MENSUEL PAR MÈTRE CARRÉ										Totaux	Pour cent	Moyennes
	moins de 10 cent.	de 10 à moins de 20 cent.	de 20 à moins de 30 cent.	de 30 à moins de 40 cent.	de 40 à moins de 50 cent.	de 50 à moins de 60 cen	de 60 à moins de 70 cent.	de 70 à moins de 80 cent.	de 90 à moins de 1 fr.	1 franc et plus			francs
Une pièce . .	—	1	6	21	11	4	4	2	2	—	51	**3.75**	0.45
Deux pièces .	—	15	297	328	85	17	4	—	—	—	746	**54.74**	0.30
Trois » . .	1	41	170	115	12	1	—	—	—	—	340	**24.96**	0.27
Quatre » . .	—	19	121	56	7	—	—	—	1	1	205	**15.05**	0.27
Cinq » . .	—	4	8	6	—	—	—	—	—	—	18	**1.32**	0.28
Plus de cinq pièces.	—	—	1	1	—	—	—	—	—	—	2	**0.15**	0.27
TOTAUX. .	1	80	603	527	115	22	8	2	3	1	1362	**100.00**	
Pour cent . .	**0.07**	**5,87**	**44.28**	**38.69**	**8.44**	**1.62**	**0.59**	**0.15**	**0.22**	**0.07**	**100.00**		

Loyer mensuel moyen par mètre carré . . . . 0 fr. 29

C. SERAING *(Suite)*

NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT	LOYER MENSUEL PAR MÈTRE CUBE								Totaux	Pour cent	Moyennes
	moins de 5 cent.	de 5 à moins de 10 cent.	de 10 à moins de 15 cent.	de 15 à moins de 20 cent.	de 20 à moins de 25 cent.	de 25 à moins de 30 cent.	de 30 à moins de 35 cent.	de 35 à moins de 40 cent.			francs
Une pièce	—	2	21	15	5	3	3	2	51	**3.75**	0.19
Deux pièces	—	116	436	161	21	11	1	—	746	**54.77**	0.13
Trois »	3	97	210	24	6	—	—	—	340	**24.96**	0.11
Quatre »	1	76	113	12	1	—	—	2	205	**15.05**	0.10
Cinq »	1	3	13	1	—	—	—	—	18	**1.32**	0.10
Plus de cinq pièces .	—	1	1	—	—	—	—	—	2	**0.15**	0.10
TOTAUX . .	5	295	794	213	33	14	4	4	1362	**100,00**	
Pour cent	**0.37**	**21.66**	**58.29**	**15.64**	**2.41**	**1.03**	**0.30**	**0.30**	**100.00**		

Loyer mensuel moyen par mètre cube . . . . 0 fr. 11

D. COMMUNES LIMITROPHES DE LIÉGE

I.

COMMUNES	Loyer mensuel moyen d'un logement de						
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	plus de 5 pièces	toute espèce
	FR.	FR.	FR.	FR.	FR.	FR.	FR.
Angleur	7.71	12.83	14.32	17.84	22.33	28.33	15.66
Grivegnée	6.62	10.17	12.97	15.38	20.13	24.11	12.31
Bressoux	7.88	12.85	16.80	18.77	24.20	28.24	14.40
Jupille	5.45	9.03	11.22	14.15	19.28	23.91	12.32
Moyennes pour les 4 communes	7.19	11.15	13.95	15.99	21.19	26.59	13.54

II.

COMMUNES	Loyer mensuel par m² d'un logement de						
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	plus de 5 pièces	toute espèce
	C^mes	C^mes	C^mes	C^mes	C^mes	C^mes	C^mes
Angleur	54	41	34	34	35	35	37
Grivegnée	43	34	30	28	31	28	31
Bressoux	43	38	33	30	20	46	35
Jupille	29	29	26	26	28	30	29
Moyennes pour les 4 communes	43	36	31	29	30	35	33

III.

COMMUNES	Loyer mensuel moyen par m³ d'un logement de						
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	plus de 5 pièces	toute espèce
	C^mes	C^mes	C^mes	C^mes	C^mes	C^mes	C^mes
Angleur	22	16	13	13	13	13	14
Grivegnée	16	13	12	10	11	10	12
Bressoux	16	15	13	12	8	18	13
Jupille	11	12	11	10	11	12	11
Moyennes pour les 4 communes	16	14	12	11	11	13	13

TABLEAU V. — **Rapport entre le loyer mensuel et le revenu journalier**

A. BRUXELLES

NOMBRE DE JOURNÉES pour UN MOIS DE LOYER	Ménages répartis d'après le salaire journalier moyen													TOTAL des Ménages
	0 à 1	1 à 2	2 à 3	3 à 4	4 à 5	5 à 6	6 à 7	7 à 8	8 à 9	9 à 10	10 à 11	11 à 12	Plus	
1 1/2 journée								1						1
2 »									1					1
2 1/2 »							5							5
3 »										5				5
4 1/2 »					39									39
5 1/2 »					»	11								11
6 »				97										97
6 1/2 »			344											344
8 1/2 »		237												237
16 »	160													160
														900

B. SERAING

Loyer en

Nombre de journées de revenu pour un mois de loyer	Nombre de ménages								
	moins de 1 fr.	de 1 à moins de 2 fr.	de 2 à moins de 3 fr.	de 3 à moins de 4 fr.	de 4 à moins de 5 fr.	de 5 à moins de 6 fr.	de 6 à moins de 7 fr.	de 7 à moins de 8 fr.	de 8 à moins de 9 fr.
Moins d'une journée	—	—	—	—	—	3	2	2	4
de 1 à 1 1/2	—	—	1	8	19	12	9	17	20
1 1/2 à 2	—	—	—	12	44	22	31	21	13
2 à 2 1/2	—	—	2	44	116	76	18	3	5
2 1/2 à 3	—	—	6	89	106	27	3	—	2
3 à 3 1/2	—	1	8	97	82	12	—	—	—
3 1/2 à 4	—	1	13	40	33	6	1	—	—
4 à 4 1/2	—	9	14	39	7	3	—	—	—
4 1/2 à 5	—	3	8	12	1	—	—	—	—
5 à 5 1/2	—	5	10	14	2	—	—	—	—
5 1/2 à 6	—	3	6	3	1	—	—	—	—
6 à 6 1/2	—	6	1	1	—	—	—	—	—
6 1/2 à 7	—	6	1	—	—	—	—	—	—
7 à 7 1/2	2	2	2	—	—	—	—	—	—
7 1/2 à 8	4	2	1	—	—	—	—	—	—
8 à 8 1/2	1	2	1	1	—	—	—	—	—
8 1/2 à 9	2	—	1	—	—	—	—	—	—
9 à 9 1/2	—	7	—	—	—	—	—	—	—
9 1/2 à 10	—	1	—	—	—	—	—	—	—
10 à 10 1/2	4	—	—	—	—	—	—	—	—
10 1/2 à 11	1	—	—	—	—	—	—	—	—
11 à 11 1/2	1	—	1	—	—	—	—	—	—
11 1/2 à 12	1	—	—	—	—	—	—	—	—
12 à 12 1/2	2	2	—	—	—	—	—	—	—
12 1/2 à 13	3	1	—	—	—	—	—	—	—
13 à 13 1/2	1	—	—	—	—	—	—	—	—
13 1/2 à 14	—	1	—	—	—	—	—	—	—
14 à 14 1/2	1	—	—	—	—	—	—	—	—
14 1/2 à 15	1	1	—	—	—	—	—	—	—
15 à 15 1/2	1	—	—	—	—	—	—	—	—
15 1/2 à 16	2	—	—	—	—	—	—	—	—
16 à 16 1/2	2	—	—	—	—	—	—	—	—
16 1/2 à 17	—	1	—	—	—	—	—	—	—
17 à 17 1/2	2	—	—	—	—	—	—	—	—
17 1/2 à 18	1	—	—	—	—	—	—	—	—
18 à 18 1/2	2	—	—	—	—	—	—	—	—
Plus de 20 journées	2	—	—	—	—	—	—	—	—
Totaux	36	54	76	360	411	167	65	70	44
Pour cent	**2.67**	**4.00**	**5.63**	**26.67**	**30.45**	**12.37**	**4.82**	**5.19**	**3.26**

fonction du revenu

AYANT UN REVENU DE								Totaux		Pour cent	
de 9 à moins de 10 fr.	de 10 à moins de 11 fr.	de 11 à moins de 12 fr.	de 12 à moins de 13 fr.	de 13 à moins de 14 fr.	de 14 à moins de 15 fr.	de 15 à moins de 16 fr.	de 18 à moins de 19 fr.				
1	2	6	3	5	1	1	1	31		2.30	
12	5	3	5	3	2	—	—	116		8.59	
8	1	5	—	—	—	—	—	166	599	12.30	44.37
—	—	1	—	—	—	—	—	286		21.18	
2	—	—	—	—	—	—	—	239		17.70	
—	—	—	—	—	—	—	—	200		14.82	
—	—	—	—	—	—	—	—	94	629	6.96	46.59
—	—	—	—	—	—	—	—	72		5.33	
—	—	—	—	—	—	—	—	24		1.78	
—		—	—	—	—	—	—	31		2.30	
—	—	—	—	—	—	—	—	13		0.96	
—	—	—	—	—	—	—	—	8	65	0.60	4.82
—	—	—	—	—	—	—	—	7		0.52	
—	—	—	—	—	—	—	—	6		0.44	
—	—	—	—	—	—	—	—	4		0.30	
—	—	—	—	—	—	—	—	8		0.60	
—	—	—	—	—	—	—	—	3		0.22	
—	—	—	—	—	—	—	—	7		0.52	
—	—	—	—	—	—	—	—	1		0.07	
—	—	—	—	—	—	—	—	4	35	0.30	2.60
—	—	—	—	—	—	—	—	1		0.07	
	—	—	—	—	—	—	—	2		0.15	
—	—	—	—	—	—	—	—	1		0.07	
—	—	—	—	—	—	—	—	4		0.30	
—	—	—	—	—	—	—	—	4		0.30	
—	—	—	—	—	—	—	—	1		0.07	
—	—	—	—	—	—	—	—	1		0.07	
—	—	—	—	—	—	—	—	1		0.07	
—	—	—	—	—	—	—	—	2		0.15	
—	—	—	—	—	—	—	—	1		0.07	
—	—	—	—	—	—	—	—	2	22	0.15	1.62
—	—	—	—	—	—	—	—	2		0.15	
—	—	—	—	—	—	—	—	1		0.07	
—	—	—	—	—	—	—	—	2		0.15	
—	—	—	—	—	—	—	—	1		0.07	
—	—	—	—	—	—	—	—	2		0.15	
—	—	—	—	—	—	—	—	2		0.15	
23	8	15	8	8	3	1	1	1350		100.00	
1.70	0.59	1.11	0.59	0.59	0.22	0.07	0.07	100.00			

C. COMMUNES LIMITROPHES DE LIÉGE

COMMUNES	Nombre de ménages qui payent leur loyer mensuel par					Nombre de ménages	Nombre moyen de journées de travail pour un mois de loyer	Proportion pour cent du revenu mensuel employé au loyer
	moins de 4 journées de travail	4 à 5 journées	5 à 7 journées	7 à 10 journées	plus de 10 journées			
Angleur .	251	146	110	25	15	547	3,84	15,35
Grivegnée.	679	82	64	16	10	851	2,48	9,90
Bressoux .	323	47	54	11	4	439	2,92	11,68
Jupille . .	310	70	53	13	9	455	2,93	11,72
Les 4 communes.	1563	345	281	65	38	2292	2,95	11,80
Pour cent .	**68.19**	**15.65**	**12.26**	**2.84**	**1.66**	**100.00**		

III.

Comparabilité des enquêtes. — Méthode et cadre minimum.

Il y a lieu de distinguer, tout d'abord, deux espèces d'enquêtes: les recensements proprement dits s'étendant à toutes les maisons d'un pays et les enquêtes spéciales du logement, plus ou moins restreintes et locales.

I. — Recensements généraux.

Il ne faut pas demander aux recensements généraux de la population des indications trop nombreuses sur le logement. Les bulletins à remplir sont déjà fort chargés. Mais si l'on y introduisait un petit nombre de questions sur l'habitation, ce serait un précieux enseignement, car seuls, les recensements peuvent porter sur *tous* les logements.

Ainsi que le rappelle M. Bertillon dans son rapport au présent congrès, le X[e] Congrès international d'hygiène et de démographie, tenu à Paris en 1900, a émis des vœux à ce sujet après une discussion appronfondie sur un rapport de M. A. Fontaine, le distingué directeur du travail au Ministère du commerce de France (1).

(1) V. *X[e] Congrès international d'hygiène et de démographie, à Paris, en 1900. Compte rendu publié par le Secrétariat général du Congrès.* — Paris, Masson, S.-D. 1 vol. 8° 1070 p. Le rapport est inséré p. 941 à 953; la discussion, p. 954-960.

Les recensements allemands, autrichiens, anglais, ont également des questions relatives au logement. La formule des congrès d'hygiène reçu l'épreuve de l'expérience lors des recensements de la ville de Paris en 1891 et en 1896, et de la France en 1901.

Il nous paraît que les résolutions du congrès de Paris, sont, dans leur ensemble, à l'abri de toute objection sérieuse et peuvent servir de règle à tous les recensements généraux.

L'unité à prendre pour base doit être le *logement* et non la *maison*. On entend, en effet, par maison, des choses fort différentes en Allemagne, en France, en Angleterre et en Belgique. L'individualité de la maison est souvent fort difficile à établir.

Au contraire, le logement, c'est l'habitat d'un *ménage*, et la statistique générale dans la plupart des pays prend pour base de ses recensements le *ménage* dont la définition est presque uniforme : il comprend les personnes qui mènent une « vie commune », qu'elles soient ou non membres d'une même famille.

Il y a cependant une précaution à prendre au point de vue de la statistique du logement. Il faut en exclure les « ménages » collectifs, tels qu'établissements d'instruction publique, les casernes, hôpitaux, prisons, asiles, communautés religieuses. Le Congrès de Paris y a pensé et demandé, avec raison, que les logements de ces établissements fussent l'objet de tableaux séparés.

Le Congrès de Paris n'emploie pas le mot *ménage*. Il définit le logement : « l'ensemble des pièces (dans une maison destinée à l'habitation) des personnes vivant sous une même clé. » Mais il est immédiatement obligé d'ajouter : « Les chambres de la même maison affectées aux domestiques de ces personnes font cependant partie du logement. » Il me semble plus simple, surtout dans un recensement où la définition du *ménage* est de rigueur, de se référer à cette notion, et de dire que le logement comprend tout ce qui sert, en fait, à l'habitation du ménage.

On doit ensuite se rendre compte de l'étendue du logement ; car cela ne nous apprendrait pas grand chose de savoir seulement le nombre des personnes par logement. Tout le monde est d'accord pour admettre comme impossible d'en demander la superficie et le cube. Cela ne peut se faire que dans des enquêtes exécutées par un personnel spécial. Comme l'espace des dégagements, corridors, escaliers, etc., n'est guère intéressant au point de vue hygiénique, on est amené à ne considérer dans le logement que le nombre de *pièces* closes.

La définition à laquelle le Congrès de Paris s'est arrêté comporte deux caractères : « Une pièce est un compartiment d'une maison destinée à l'habitation, séparé des autres par des cloisons allant jusqu'au plafond et pouvant recevoir un lit pour un adulte » On ajoute que les lieux d'aisance ne sont pas comptés dans le nombre des pièces de logement, et « n'en font pas partie les écuries, étables, remises à voitures, boutiques, ateliers, caves, etc., à moins qu'ils ne soient en même temps destinés à l'habitation des personnes. »

Nous ne pouvons nous rallier entièrement à la définition de la *pièce*. La condition de *pouvoir* contenir à la rigueur un lit pour un adulte ne nous parait pas justifiée. Elle ne sera pas toujours facile à apprécier par le chef de ménage chargé de remplir le questionnaire. D'autre part, elle est de nature à exclure certaines pièces, des cuisines, par exemple, trop exiguës pour recevoir un grand lit et qui, cependant, doivent être comptées dans le logement.

M. Fontaine avait pris, au début, la fenêtre comme criterium ; mais la définition de la fenêtre offre aussi de grandes difficultés. En Allemagne, on attache beaucoup d'importance au point de savoir si la pièce peut être chauffée ou non. Le criterium de la « cheminée » proposé par M. Jacquart ne peut être admis partout puisqu'il y a bien des pièces chauffées normalement par un poële en faïence, ne possédant pas de cheminées.

A notre avis, il faut s'en tenir autant que possible à un seul caractère et nous croyons qu'il y a beaucoup moins d'inconvénients à s'en tenir à la seule première condition : la pièce sera « tout compartiment de maison destiné à l'habitation séparé des autres par une cloison allant jusqu'au plafond ». On y comprendra ainsi les alcôves, et c'est à juste titre, car il arrive très fréquemment, là où l'on couche encore dans des alcôves, que l'on en ferme l'ouverture. N'est-ce pas alors une *pièce ?*

D'autre part, nous nous demandons si l'on ne s'exagère pas un peu trop la répugnance du recensé à répondre à certaines questions. Du moment qu'on lui demande combien son logement comporte de pièces, croit on qu'il refuserait d'en donner la destination ? On lui indiquerait, dans la question, trois catégories seulement : *cuisine, chambre à coucher* et « *autres pièces* », et l'on demanderait si la cuisine sert en même temps de chambre à coucher. On aurait ainsi un contrôle sur les premières déclarations du chef de ménage, et l'on recueillerait des éléments vraiment généraux pour l'appréciation du logement. Sans doute, c'est une

complication de plus au bulletin de ménage, mais elle nous parait la conséquence nécessaire de la précédente.

II. — Enquêtes spéciales et locales.

Ici, il ne s'agit plus d'un questionnaire rempli par l'intéressé, mais d'un relevé fait par un personnel spécial ayant une expérience et une instruction suffisantes.

On n'est plus limité pour le nombre des questions ni leur précision.

Ces enquêtes comporteront toujours, selon les localités, les époques, la nature des logements, des questions particulières, et il convient qu'il en soit ainsi.

Mais afin de rendre facile la comparaison, elles devraient toujours porter, au moins, — en dehors des points indiqués par les recensements :

1° sur la superficie et le cube de chaque pièce et de chaque logement ;

2° la répartition des habitants dans les chambres à coucher et le cube d'air disponible par personne ;

3° le loyer par pièce, par mètre carré et par mètre cube ;

4° l'éclairage naturel des pièces ;

5° l'approvisionnement d'eau potable ;

6° l'éloignement des matières excrémentitielles, notamment le nombre de cabinets d'aisance, le nombre relatif d'habitants par cabinet.

Naturellement, la formation d'un casier sanitaire comprend un bien plus grand nombre de points. Qu'il nous soit permis de renvoyer, à cet égard, au dossier adopté par le Comité de patronage de la ville de Liége que nous avons essayé de rendre aussi complet que possible et dont on pourra à loisir examiner le contenu à l'Exposition (classe 106).

IV. — Conclusions.

Nous proposons au Congrès d'émettre les vœux suivants :

I. Il y a lieu, dans les recensements généraux de la population, de poser des questions relatives : au nombre d'habitants de chaque logement, de pièces par logement, et à la destination de ces pièces.

II. Les enquêtes locales développées donneront au moins :

1° les renseignements demandés aux recensements généraux ;

2° la superficie et le cube de chaque pièce et de chaque logement ;

3° la répartition des habitants dans les chambres à coucher, et le cube d'air disponible par personne ;

4° le loyer par pièce, par mètre carré et par mètre cube ;

5° les renseignements nécessaires sur l'éclairage naturel des pièces ;

6° sur l'approvisionnement d'eau potable ;

7° sur l'éloignement des matières excrémentitielles, et notamment le nombre des cabinets d'aisance et le nombre relatif d'habitants par cabinet.

E. Mahaim.

V[e] QUESTION

La statistique des logements au point de vue hygiénique, économique et social. Exposé critique des méthodes et des résultats.

Rapport présenté par MM. J.-H. Faber et W. de Man.

Onder de impulsie van de invoering van de Woningwet in Nederland (22 Juni 1902) en het geheel gereorganizeerde Staatstoezicht op de Volksgezondheid, nam de belangstelling in de Volkshuisvesting in breeder kringen sterk toe. Waar aan dat Staatstoezicht eene belangrijke rol, zij het dan ook eene adviseerende, was toegekend bij het tot stand komen van de gemeentelijke Bouw- en Bewoningsverordeningen, was het natuurlijk, dat gestreefd werd naar nauwkeurige kennis van de te regelen materie. Vooral de wettelijke verplichting, ook voorschriften vast te stellen voor reeds bestaande woningen en nopens behoorlijke bewoning, voorschriften, die diep zouden kunnen ingrijpen in bestaande toestanden, droeg veel bij tot het vestigen van de overtuiging, dat vooralles, kennis van de bestaande toestanden noodig was. In verschillende gemeenten waren reeds vroeger systematische enquetes ingesteld naar de woningtoestanden, met name maakten zich op dit gebied Amsterdam, Arnhem en vooral óok Leiden bekend. Een volledig onderzoek, wordt thans bijna algemeen, als het eerst noodige aangemerkt en de nieuw ingestelde Gezondheidscommissien, hier en daar ook de gemeenten, alsdan niet in medewerking met die Commissien, zetten zich met yver aan het werk. In de meeste gemeenten van ons land is of wordt op het oogenblik eene volledige enquete ingesteld terwijl de verkregen resultaten op overzichtelijke wijze in statistieke tabellen zijn of worden verzameld.

Waar de Woninginspecteurs als adviseurs in deze zaak optraden, werd door hen zooveel mogelijk op eenvormigheid in het onderzoek aangedrongen, omdat hooge waarde werd gehecht aan het verkrijgen van onderling vergelijkbaar materieel. De Centrale Gezondheidsraad, het hoogste College in den nieuwen gezondheidsdienst, nam het initiatief tot het samenstellen van

modellen voor vragenlijsten en tabellen ten dienste van het woningonderzoek om het boven omschreven doel (eenvormigheid en vergelijkbaarheid) te bevorderen.

Een dergelijk model gaat hierby, het is ingericht voor woningen met niet meer dan 3 vertrekken omdat het onderzoek zich alleen zou uitstrekken over woningen met 3 of minder vertrekken, eene regeling waardoor, practisch gesproken, alle arbeiderswoningen in het onderzoek vallen.

Ter illustratie van de verkregen resultaten voegen wij hierbij enkele gedrukte verslagen omtrent de uitkomsten der onderzoekingen in verschillende plaatsen, die eenigszins als type kunnen dienen voor gemeenten met verschillende toestanden naar grootte, bedrijf en ligging.

Wij kozen daarvoor uit:

1. Rotterdam, eene gemeente met ongeveer 360,000 inwoners, veel scheepvaart en transportbeweging. Het onderzoek wordt door de Gezondheidscommissie geleid en de resultaten van enkele wijken werden gepubliceerd.

2. Deventer, een stedelijke gemeente met ongeveer 27,000 zielen, eenige industrie, riviervaart en markten. Het onderzoek werd van gemeentewege ingesteld en is geheel voltooid.

3. Deurne, een Brabantsche plattelandsgemeente van ongeveer 6,500 zielen. Beschrijvend verslag van een partieel onderzoek.

4. Achtkarspelen, groote Friesche plattelandsgemeente, ongeveer 12,000 zielen en zeer ongunstige woningtoestanden. Het onderzoek wordt door de Gezondheidscommissie ondernomen en is nog niet voltooid voor de geheele gemeente, de verkregen gegevens worden tabelarisch verwerkt.

5. Blokzyk, kleine gemeente aan de Zuider zee, ongeveer 1,600 zielen, geheel stedelijke toestanden. Het onderzoek werd voltooid door de gemeente, de gegevens verwerkt door de Gezondheidscommissie.

6. Winschoten, ongeveer 10,000 zielen, een landstadje met eenige industrie en markten. De gemeente heeft zicn eerst in de laatste jaren ontwikkeld, zoodra betrekkelijk veel nieuwe woningen voorkomen.

7. Loosdrecht, eene plattelands gemeente van ruim 2,770 zielen met eene totale oppervlakte van 3,033 H. A. waarvan het grootste gedeelte namelijk 1841 H. A. uit water bestaat. De bronnen van bestaan zijn: veehouderij, veenderij, visscherij en bleekerijen. Volledige beschrijving van den toestand der gemeente

8. Toelichting met vragenlijst voor systematisch woning onderzoek in de gemeente Groningen. Hoofdstad van de provincie van dien naam.

Kostbare gegevens omtrent de woningtoestanden in Nederland treft men verder aan in verschillende publicaties van het Centraal Bureau voor de Statistiek, wij noemen hier in de eerste plaats: « Uitkomsten der Woningstatistiek voor het Koninkrijk der Nederlanden, verzameld ter gelegenheid van de algemeene tienjaarlijksche volkstelling, gehouden op 31 December 1899 ».

De studie der daarin vervatte cijfers kan zeer veel bijdragen tot onze kennis van de woningtoestanden in Nederland.

Om de uitkomsten van enkele tabellen beter vergelijkbaar te maken werd door den Inspecteur van de volksgezondheid J. Faber eene andere groepeering der cijfers bewerkt, toegelicht en verduidelijkt door eenige grafische voorstellingen. Ook deze beide publicaties gaan hiernevens. De hier verzamelde cijfers wezen zoo overtuigend op een overmaat van te kleine woningen en op overbevolking, vooral in de Noordelijke provincien, dat ze almee voor velen een sterke opwekking waren, een meer gedetailleerd onderzoek te beginnen. Getuigd mag worden, dat overal waar een systematisch onderzoek werd ingesteld, het groote belang ten volle werd erkend. Niet alleen, dat men daardoor een overzicht kreeg van de toestanden, die in de Verordeningen zouden worden geregeld, maar de belangstelling in het geheele woningvraagstuk nam toe en men kreeg een diepen indruk van den omvang der misstanden. Alom kwamen ernstige gebreken aan den dag, dat die gebreken bestonden was bekend, maar dat het aantal zeer kleine en geheel onvoldoende woningen zoo groot was, als door de enquetes werd uitgemaakt, was niet voorzien. Dat de burgerij zoowel als autoriteiten tot die erkenning kwamen is zeker een van de belangrijkste resultaten dezer onderzoekingen, omdat daardoor verlevendigd werd het begrip, dat krachtig ingrijpen dadelijk noodzakelijk is.

Utrecht. Zwolle, 16 Juli 1905.

W. DE MAN J. H. FABER.

Vᵉ QUESTION

La statistique des logements au point de vue hygiénique, économique et social. Exposé critique des méthodes et des résultats.

Rapport présenté par M. le Dʳ K. Singer, Munich.

Einleitung.

Unter dem Drucke der Erkenntnis des Einflusses der Wohnung auf die Wohlfahrt der Bevölkerung, insbesondere in den gegen Ende des 19 Jahrhunderts rapid anwachsenden deutschen Groszstädten hat die deutsche Wohnungsstatistik in den letzten Teilen des 19 Jahrhunderts vielseitige Pflege sowohl durch die Verwaltungsorgane, wie durch Privatpersonen gefunden. Einzelne bekant werdende grasse Miszstände gaben häufig die Veranlassung zu einer umfangreicheren und nachhaltigeren Erforschung der Art und Weise, wie die andere Hälfte tatsächlich wohnte. Der Einblick in die Wohnverhältnisse der Minderbemittelten ist gegen früher ja nicht nur dadurch schwerer geworden, dasz die Städte sehr viel grösser geworden und die wachsenden Entfernungen die sich den Uberblick und die Erkenntnis der Verhältnisse erschwerten, sondern dasz auch die gegenseitigen Beziehungen der Inwohner derselben Stadt gegen früher erheblich vermindert ja vielfach ganz geschwunden sind. Die Bedeutung der Wohnungen für die Kreise, welche hier zunächst in Betracht kommen, für den sgroszstädtischen industriellen oder sonst gewerblichen Arbeiter die bescheiden besoldeten Bediensteten zahlreicher groszen Unternehmungen wie der Eisenbahn, der Post und zahlreicher onstiger Betriebe, die gesamte umständige Arbeiterschaft, das Kaufmännische Personal, auch alleinstehende Frauen und Witwen ist aber gegen früher noch in doppelter Hinsicht gewachsen. Einerseits sind Frau und Kinder wegen der Beschränktheit der Höfe und sonstiger Möglichkeit sich auszudehnen, wie sie eben durch die Raumausnützung der Groszstadt bedingt sind, viel mehr als früher auf die Wohnung selbst angewiesen. Und zweitens ist die Möglichkeit, aus den engen Mauern der Städte hinaus ins Freie zu gelangen infolge der gewachsenen Ausdehnung der Städte sehr erschwert und für die Kinder von unbemittelten Familien während des gröszten Teiles des Jahres fast ganz ausgeschlossen. Wenn auch noch der einen

oder andern hier angedeuteten Richtung in den jungsten Jahrzehnten durch einzelnen Masznahmen wie vermehrte Anlage von Schnunkglätzen, Gewährung eines Landaufenthalts und dergl. hie und da bessernd einzuwirken versucht wurde, so wird hiedurch eben nur die Bedeutung der Art und Weise des Wohnens in der breitesten Schichten der Bevölkerung für die öffentliche Wohlfahrt in helles, vielen verständlicheres Licht gesetzt und die Notwendigkeit, das Wohnungswesen als eine öffentliche Angelegenheit zu betrachten und hiefür durch festsetzung der Verhältnisse allgemein anerkannte Ausgangspunckte zu gewinnen, ins klarste Licht gesetzt.

Für öffentliche Masznahmen bietet aber die Wohnungsstatistik im älteren Sinn nur beschränkte Grundlagen. Ihr zur Seite musz die persönliche Beobachtung und exakte Untersuchung durch statitisch, hygienisch und technisch vorgebildete Organe treten, wie sie in Bayern insbesondere in den allerjüngsten Jahren mit Erfolge angebahnt worden ist.

I. Allgemeines ueber die Feststellung des Wohnungsmarktes einerseits, der Wohnverhæltnisse andrerseits.

In dem in den einleitenden Worten erörterten Sinne kann es als Aufgabe der Wohnungsstatistik erachtet werden, einerseits ein selbständiges Bild des Wohnungsbestandes eines Ortes und der Lage des *Wohnungsmarktes*, andererseits ein Bild von den Beziehungen zwischen Wohnungen und Inwohnern in hygienischer, sozialer und wirtschaftlicher Beziehung, also ein Bild der *Wohnverhältnisse* der Bevölkerung zu bieten. Während die erstere Aufgabe, die Feststellung des Wohnungsmarktes, insbesondere auch die Zählung der leeren Wohnungen eine verhältmismäszig einfache Sache ist, bietet die weitere Aufgabe, die Feststellung der Wohnverhältnisse wegen der Abhängigkeit der hygienischen Zustände, insbesondere der einzelnen Wohnungen von baulichen Verhältnissen, der Wohnungseinteilung, der Lage zu Höfen und deren Grösze, kurz der Einwirkung der ganzen Umgebung erheblich gröszere Schwierigkeiten. Bei der Vergleichung von Ort zu Ort bietet wohl auch die Vergleichung des Bestandes gewisse Hemnisse, da bezüchlich der Anwesensgröszen, der Heizbarkeit der Räume, der Einrichtung besonderer Küchen, der Zugabe besonderer Kammer und Dachgeschosze zahlreiche Verschiedenheiten in den einzelnen Teilen Deutschlands bestehen. Noch sehr viel schwieriger aber wird diese Vergleichung, wenn es sich um die

Wohnverhältnisse handelt, da dann zugleich die Zusammensetzung, wie die Lebensgewohnheiten der Bevölkerung, die noch in geringerem Grade exakten Feststellungen zugänglich sind, mit in Betracht kommen. Dementsprechend herrscht bezüglich der Wohnverhältnisse im engeren Sinne zunächst die örtliche Untersuchung und Schilderung vor und ist die Vergleichung sonst auf wenige Orten hinsichtlich der Wohndichte nach Räumen, der Aufnahme von Aftermietern und dergl. beschränkt. Erst eine umfangreichere durchführung örtlicher Untersuchungen nach *einheitlichen Grundsätzen* wird es ermöglichen, auch hier dem Ziele einer Vergleichung auf weiterem Gebiete nahezukommen; eine Aufgabe, der angesichts ihrer groszen Bedeutung jede mögliche Förderung zu wünschen ist.

In Bezug auf die Häufigkeit der Erhebungen ergibt sich ein Gegensatz zwischen der Statistik des Wohnungsmarktes nur der allgemeinen Untersuchung der Wohnverhältnisse: während die allgemeinen Wohnungsaufnahmen nur in gröszeren Abständen stattfinden und zwar gewöhnlich alle 5 Jahre in Verbindung mit der Volkszählung eingehende allgemeine Wohnunguntersuchungen vielleicht in noch gröszeren Abständen, da sich Veränderungen der allgemeinen Wohnverhältnisse doch nur langsam vollziehen, bürgert sich die Feststellung des Wohnungsmarktes, insbesondere die Zählung der leeren Wohnungen, in kurzen, meist jährlichen Zwischenräumen immer mehr ein, da sowohl die öffentliche Verwaltung wie die Privatspekulation ein lebhaftes Interesse besitzen festzustellen, inwieweit die Vermehrung der Wohnungen dem Wachsen der Bevölkerung entspricht. Die Erhebung der Zahl der leeren Wohnungen am einzelnen Ort bietet ja auch keine besondere Schwierigkeiten.

II. Wichtigste Veröffentlichungen.

a) *Wohnungsstatistiche Veröffentlichungen.*

An dieser Stelle ist es kaum angezeigt, die Ausserordentlich zahlreichen wohnungsstatistischen Veröffentlichungen im einzelnen eingehend nachzuweisen und darf diesbezüglich auf die Zusammenstellung in Sentemann, Deutsche Wohnungsstatistik S. 5 ff, Bezug genommen werden. Sentemann weist solche Veröffentlichungen nach für:

Berlin	Essen	Königsberg
Bremen	Frankfurt a)M.	Leipzig
Breslau	Halle	Lübeck
Charlottenburg	Hamburg	Magdeburg

Chemnitz	Hannover	Mannheim
Dresden	Köln	München
Posen		

Ergänzende besondere Feststellungen des Wohnungsmarktes, insbesondere Zählungen leerer Wohnungen sind aus den jüngsten Jahren aus folgenden Städten bekannt geworden.

Augsburg 1904	Kiel 1903	Mannheim 1902
Basel 1904	Köln 1902	Potsdam 1900
Bremen 1900	Konigsberg 1904	Schöneberg 1902-03
Dortmund 1904	Leipzig 1902	Strassburg 1904
Dresden 1904	Lubeck 1903-04	Zurich 1904
Elberfeld 1902	Magdeburg 1901	

An die vorher genannten Städte mit wohnungsstatist. Publikationen reihen sich noch die 5 grössten Städte Württembergs, Stuttgart, Ulm, Heilbronn, Esslingen, Cannstatt, in welchen 1895 eine staatliche Erhebung veranstaltet wurde.

In dem Abschnitt Wohnungsstatistik des statist. Jahrbuchs deutscher Städte hat Prof. Dr Hasse die wichtigsten tabellarischen Ergebnisse vereinigt. Als zusammenfassende Bearbeitungen über die Ergebnisse der deutschen Wohnungsstatistik im engeren Sinn sind folgende hervorzuheben :

Herfe D. M. — Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Städte (insbes. July 1880) Schriften d. V. f. Sozialpolitik 30 Bd.

H. Lindemann (C. Hugo). — Wohnungsstatistik Schr. d. V. f. Sozialpol. 94 Bd. Leipzig 1901. p. 261 f.

Sentemann Dr K. — Die Deutsche Wohnungsstatistik, ihr gegenwärtiger Stand und ihre Bedeutung für die Wohnungsreform Hggb. v. Verein Reichswohnungsgesetz, Göttingen 1902.

Pohle Prof Dr L. — Die neuere Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland. Ref. auf d. I. allg. d. Wohnungskongress. (Frankfurt 1904) Göttingen 1905.

Hasse Prof. Dr. — Abschnitte in Statistischen Jahrbuch deutscher Städte. Tabellen S. 4 ff. des Vorberichtes.

B) *Die Veröffentlichung von Wohnungsenqueten.*

Von den mit Ausmessungen verbundenen Wohnungsausnahmen sind am bekanntesten die von K. Bücher bearbeitete Wohnungs-Enquete in der Stadt Basel 1889, die für die späteren vorbildlich geworden ist und die Wohnungs-Enquete in Bern von 1896, bearbeitet von Landoldt. Ueber Weitere Enqueten in Zürich, wie in

anderen Schweizer Städten ist der Bericht von F. Mangoldt (Basel), dann von Schnetzler in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik 97. Band 1901 zu vergleichen. Ueber die Erhebung in bayerischen Städten, insbesondere in Augsburg, Bamberg, Dillingen, Fürth, Nürnberg, Nördlingen, Regensburg, Schwabach, Straubing und Zweibrücken berichtet die Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, herausgegeben vom Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München in ihrem I, II und im Erscheinen begriffenen III. Jahrgang in ausführlicher Weise.

III. Die Statistik des Wohnungsmarktes insbesondern.

Die Statistik des Wohnungsmarktes im einzelnen Orte bedarf keiner längeren Darlegung, da sich die Fragen für die Gewinnung eines Augenblicksbildes von selbst bieten ; es sind dies : die Feststellung der Wohnungen nach der Grösse, bei der je nach den örtlichen Verhältnissen von der Zahl der Wohnräume oder der heizbaren Zimmer ausgegangen wird, dem Zubehör von Nebenräumen, insbesondere einer Küche, der Höhe der Mietpreise, dem Zeitpunkt seitdem die Wohnungen leer stehen, die unmittelbare Ursache des Leerstehens, allenfalls noch die Stockwerklage.

Eine ausserordentliche Ergänzung finden diese einmaligen Statistiken in der fortlaufenden Nachweisung über Zu- und Abgänge von Wohnungen durch Neubauten, Umbauten oder Abbrüche, die es insbesondere ermöglichen, die Zahl der leeren Wohnungen mit dem Gesamtwohnungsbestand und dem Bestand nach einzelnen Wohnungsgröszen in Vergleich zu setzen. Die aus der Einteilung der Neubauten entnommenen Zahlen von zugehenden Wohnungen decken sich übrigens durchaus nicht durchwegs mit den späteren Feststellungen, da die Vermietung der Wohnungen sich keineswegs an die ursprüngliche Einteilung hält, vielmehr insbesondere gröszere Wohnungen (in Arbeiterquartieren) häufig geteilt vermietet werden.

Die Durchführung dieser Statistik des Wohnungsmarktes, insbesondere auch mit Angabe verschiedener Quellen, die in den einzelnen Städten hiefür zur Verfügung stehen, schildert Sentemann a. a. O. S. 35 ff. in sehr eingehender Weise, worauf hier Bezug genommen worden kann.

IV. Die umfassende Wohnungsstatistik.

Die Aufgaben der allgemeinen Wohnungsstatistik sind in den einleitenden Worten und unter Abschnitt I bereits erörtert. Es ist hier nun unsere Aufgabe, die einzelnen Punkte, die für die

Durchführung und insbesondere für die Vergleichung in Betracht kommen, zu besprechen.

Zunächst ergibt sich wegen der natürlichen Abhängigkeit der Wohnungen von den Anwesen für die Wohnungsstatistik die Notwendigkeit, auch die Verhältnisse der Anwesen statistisch zu erfassen.

Die technische Durchfürung der Erhebung ist entweder, wie z. B. in München, auf Grund von Fragebogen möglich, die in einem ersten Teil allgemeine Fragen über das Anwesen, in einem zweiten Teil Nachweisungen der einzelnen Wohnungen in Form einer Liste mit einer Zahl von Spalten enthalten. Häufig werden aber auch für die Anwesen besondere Grundstückslisten und für die Wohnungen einzelne Wohnungskarten ausgegeben, die eine weit ausführlichere Fragestellung für die einzelne Wohnung ermöglichen. Insoweit die Wohnungszählungen mit Volkszählungen verbunden sind, können die Personalangaben, die Gliederung des Haushaltes, aus den Volkszählungslisten direkt entnommen werden. Auch hier, wie im folgenden darf bezüglich der Ausführung in den verschiedenen Städten auf die ausführlichen Darlegungen von Sentemann a. a. O. Bezug genommen werden.

Bezüglich der Statistik der Grundstücke und Gebäude im Besonderen seien hier programartig jene Erhebungspunkte aufgezählt, welche sich in den Erhebungen der meisten Städte finden. Hier wie bei der Statistik der Wohnungen werden nur wenige Punkte besonderer Erläuterungen bedürfen. Soweit möglich, ist die Gliederung dieser einzelnen Punckte mit Rücksicht darauf erfolgt, ob dieselben in hygienischer, sozialer und wirtschaftlicher Beziehung hauptsächlich in Betracht kommen. Eine strenge Abgrenzung nach diesen Gesichtspunkten ist ja natürlich bei dem gegenseitigen Ineinandergreifen der einzelnen Momente von vornherein ausgeschlossen.

Für (A) die Erhebung der Grundstücke und Gebäude würden dann nach einer Ausscheidung der unbebauten Grundstücke in Betracht kommen :

In hygienischer Beziehung :

1. Grösze der Anwesen nach der Fläche (für die Bearbeitung insbesondern nach Maszgabe der Stadtpläne, auch Zahl der Anwesen auf 1 ha).

2. Zahl der Gebäude auf dem Grundstück mit Unterscheidung der Wohn- und sonstigen Gebäude, wobei kleinere Baulichkeiten wie Gartenhäuser Schuppenhäufig weggelassen werden und Sei-



tengebäude in der Regel nur soweit zur Zählung gelangen, als sie durch eine durchgehende Trennungsmauer (Feiermauer) vom Hauptgebäude getrennt sind.

3. Baujahr

4. Bauweise (ob offene, gruppenweise oder geschlossenen Bauweise, Masz der Ueberbauung, Bauwiche, Zubehör von Gärten).

5. Zahl der Stockwerke der einzelnen Wohngebäüde, insbesondere Vorhandensein eines bewohnten Keller- oder Dachgeschoszes.

6. Zahl der vorhandenen Wohnungen und Wohnräume.

7. Zahl der Bewohnern, wobei insbesondere auch die Zahl der durchschnittlich auf 1 Anwesen oder auf 1 bewohnter Anwesen treffenden Inwohner berechnet wird.

8. Die baulichen Einrichtungen (wobei Aborte- und Kanalisation Entwässerung, Hausunratabfuhr, Wasserversorgung, Einrichtung für Beleuchtung, Vorhandensein von Waschküchen, Benützung der Höfe in Betracht kommen, Fragen die allerdings z. T. nur auf Grund besondres technischer Hilfsmittel oder bei besonderen Wohnungserhebungen vollständig und zuverlässig beantwortet werden dürften).

In sozialer Beziehung :

1. Die Zahl der Wohnungen in 1 Anwesen (s. Oben 7).

2. Stand des Besitzers; dergl. Angabe ob derselbe im Haus oder sonst in der Stadt od. auswärts wohnt.

3. Die Miteigentumsverhältnisse und die Konzentration des Grundbesitzes.

In wirtchaftlicher Beziehung, insbesondere bei den Schweizer Wohnungsaufnahmen, ist die Wohnungsstatistik zur Grundbesitz und Grundwertstatistik ausgebildet. Allgemein werden Gesamtmieterträgnis und Ausfälle infolge des Leerstehens von Wohnungen festzustellen versucht.

B. Für die Statistik der Wohnungen im engeren Sinn kommen die nachfolgenden Punkte in Betracht :

Allgemein :

1. Die Abgrenzung der Wohnungen, für welche wir schon oben angedeutet, nicht die bauliche Anlage, sondern die Einteilung für die Vermietung als massgebend angenommen wird. Als Wohnung werden danach entweder die Räumen gezählt, die vom Hausbesitzer an eine Partei vermietet sind, wobei diese Partei

selbst wieder Familien oder Einzelpersonen als Untermieter haben kann, oder es werden noch weitergehend z. B. in Berlin, durchwegs die von einer selbständigen Haushaltung innegehabten Räume als gesonderte Wohnung gezählt.

2. Unterscheidung der Wohnungen mit oder ohne gewerbliche Nebenräume.

3. Ausscheidung der Anstaltshaushaltungen und der diesen zugehörigen Wohnungen, die meist ganz anormale Charakter besitsen, während für die Wohnungen von Angestellten und Arbeitern von grösseren Gasthöfen, Brauereien, die gemeinsam untergebracht sind, wohl eine gesonderte Behandlung, aber nicht völlige Ausscheidung zu empfehlen sein dürfte.

Diese wenigen Andeutungen werden zeigen, welche Schwierigkeiten eine einheitliche vergleichbare Bearbeitung zu überwinden hat und in welchen Richtungen noch die Durchführung einheitlicher Bestimmungen anzustreben ist.

In hygienischer Beziehung :

1. Einteilung der Wohnungen nach der Grösze, Zahl der heizbaren Zimmer, Nebenräume oder Zahl der Wohnräume.

Nicht minder als bei den letztgenannten Punkten bestehen auch hier erhebliche Schwierigkeiten, die z. T. in den örtlichen Verschiedenheiten zwischen den einzelnen Teilen Deutschlands, z. T. auch in veränderten baulichen Tendenzen und den verschiedenen Lebensgewohnheiten der einzelnen Bevölkerungsklassen ihre Ursache haben. Auch die Konferenzen der deutschen Städtestatistiken haben sich wiederholt eingehend gerade mit diesen Fragen beschäftigt. Die Gruppierung der Wohnungen nach der Zahl der heizbaren Zimmern birgt insbesondere für die kleinen Wohnungen mit 1 heizb. Zimmer oder mit 2 heizb. Zimmern zweifelsohne die Gefahr erheblicher Miszverständnisse in sich. Wie dies auch Sentemann getan hat, kann die Heizbarkeit eines Raumes für Kleinwohnungen unmöglich als das entscheidende Merkmal erachtet werden, da für Schlafräume von Minderbemittelten die Heizbarkeit nicht gewünscht und der Ofen als raumzehrend nicht gern gesehen wird. Ganz abgesehen von jenem Gegenden, in denen wie am Rhein die Oefen von dem Mietern aufgestellt werden. Ebenso verlangen die Lebensgewohnheiten der Minderbemittelten, in deren Familien die Frau neben der Besorgung der Küche gleichzeitig die Kinder beaufsichtigt, bei denen auch aus Ersparnisgrunden nur ein Raum geheizt wird und dementsprechend die Küche auch bei beschränkten Dimensionen zugleich als Haupt-

wohnraum dient, dass bei den kleinen Wohnungen die nebensächliche Behandlung der Küche verlassen und sie den weitverbreiteten tatsächlichen Verhältnissen entsprechend als Wohnraum gerechnet wird.

Aus allen diesen Erwägungen scheint als die zweckmässigste Lösung hervorzugehen, **nur die grösseren Wohnungen,** etwa von 3 (heizbaren) Zimmern und Nebenräumen ab, **nach der Zahl der heizbaren Zimmer** zu gruppieren, die **kleineren** Wohnungen bis zu 3 (heizbaren) Zimmern ohne Nebenräume, **nach der Zahl der Räume** oder besser der Wohnräume zu rechnen. Auf diese Weise dürfte der Anschlusz an die tatsächlichen Verhältnisse am leichtesten zu erreichen und sonst leicht drohenden Miszverständnissen vorgebeugt sein.

Nach diesen Ausführungen über den für die Gruppierung entscheidenden Punkt darf nun wohl in der Aufführung der weiteren Gesichtspunkte fortgefahren werden.

2. Vorder- oder Hinterlage der Wohnung.

3. Lage der Wohnung nach dem Geschosze mit besonderer Berücksichtigung der Keller- und Dach- (Mansarde-) Wohnungen.

4. Die Belegung der Wohnungen (Zahl der Inwohner).

5. Die Zusammensetzung der Inwohner einer Wohnung aus Familienangehörigen im weiteren Sinn und Aftermietern (Zimmermietern und Schlafgängern) Eine Ausscheidung, die besondere Bedeutung gewinnt, sobald sie in Verbindung mit der Grösse der Wohnungen gesetzt wird.

6. Die gewerbliche Mitbenützung der Wohnungen (zu unterscheiden von der Verbindung der Wohnung mit gewerbliche Räumen wie Werkstätten usw.).

7. Die allgemein hygienischen Verhältnisse und das Wohnungszubehör (Zimmerhöfe, Fensterfläche u. s. w. Zubehör von Aborten zu 1 oder mehreren Wohnungen, Wasserversorgung u.s.w.).

In sozialer Beziehung.

1. Abgeschlossenheit der Wohnungen, gemeinsamer Vorplatz, gemeinsame Benutzung der Küche, wie es in Bern ausgedruckt wird 1/2, 1/3, 1/4 Küche, der Vorsaalküche (Breslau), überhaupt also das Wohnen mehrerer Parteien in einer Vereinigung von Räumen, die ursprunglich als 1 Wohnung gebaut ist.

2. Die Wohndauer, bezw. die Häufigkeit des Wohnungswechsels.

3. Die Unterscheidigung von Eigentümer, Miet-und Dienst-wohnungen.

In wirtschaftlicher Beziehung.

1. Insbesondere die Höhe der Mietpreise, die in Kombination mit fast allen vorstehenden Gesichtspunkten tritt und insbesondere bei den Kleinwohnungen unter Umständen auch auf die Dichte der Belegung (Aufnahme von Aftermietung u. s. w.) zurückwirkt.

2. Die Verbindung der Wohnung mit Gewerbelokalen, die wenigstens insoweit hier in Betracht kommt, als jene Fälle bei der Berücksichtigung der Mietpreise ausgeschieden werden müssen — soweit nicht gesonderte Mietanschläge eingesetzt werden können — bei denen eine solche Verbindung vorliegt.

V. Die Durchfüehrung von Wohnungserhebungen.

Für die durchführung genauer, mit Ausmessungen, Festellung baulicher Mängel usf. verbundene Wohnungserhebungen können freiwillige Kräfte nur dann zureichen, wenn es sich um örtlich oder nach der Zahl sehr beschränkte Aufnahmen handelt oder wenn, wie für die Untersuchung der besonderen verhältnisse der Kranken von Ortskrankenkassen der von Armenanstalten unterstützten Personen in den beruflich tätige Organen dieser Kassen oder Armenverwaltungen geschulte Kräfte zur Verfügung stehen, welche die notwendigen Erhebungen anlässlich ihrer sonstigen dienstlichen Obliegenheiten durchzuführen in der Lage sind. Im Uebrigen werden die Erhebungen unter der Aufsicht von Wohnungskommissionen, welche baulich, hygienisch und administrativ vorgebildete Personen umfassen, am besten durch technisch vorgebildetes Personal, dem je eine Schreibkraft beigegeben ist, befragt.

Solche Erhebungsparen erhalten dann bestimmte Bezirke zugewiesen ; die tägliche Leistung bei der Erhebung kann je nach dem Umfange der Fragen bis zu 25-29 Wohnungen per Tag und darüber ausgedehnt werden. Bezüglich des Umfanges der Erhebungen sind grosze Verschiedenheiten vorhanden. Sie erstreken sich von der Untersuchung von Wohnungen, wie sie durch Angehörige von Arbeiterorganisationen, von einzelnen Sozialpolitiker in beschränktem Rahmen mehr stichprobenartig vorgenommen werden können, zu jenen Erhebungen, welche ein bestimmt abgegrenztet Gebìet erschöpfend beobachten. So die *Breslauer* Spezialuntersuchung betreffend übervölkerte Woh-

nungen, die sämtliche bei der 1895er Volkszahlungen als übervölkert charakterisierte Wohnungen umfasste (Breslauer Statistik 18. Band, Heft 2, 1899), ferner die *Leipziger* und *Dresdener* Untersuchungen über die Wohnungen mit Teilvermietung, die den unmittelbar praktischen Zweck verfolgten, festzustellen, wie viele Wohnungen von den Bestimmungen eines gemeindlichen Wohnungs-Regulativs betroffen würden. Die Erhebungen über die Wohnungsverhältnisse der ärmsten Bevölkrungsteile, der Armenpflege anheimgefallenen personen wie sie in Hamburg 1897 und 1900 stattgesunden haben sind bereits berührt.

Die Erhebungen können sich endlich auf das ganze Stadtgebiet beziehen, etwa mit Ausschluss der Einfamilienhäuses, sowie der Ausmessung der Familienwohnungen mit 5 und mehr heizb. Zimmern — Augsburg, München, Nürnberg und andere bayern Städte — mit Variationen im einzelnen. Der Umfang und die Arbeit einer solchen Erhebung wird am besten durch die nachlfolgende Münchener Erhebungsformulare, Hausbogen und Wohnungskarte ersichtlich, deren Abkürzungen ja leicht verständlich sind.

Hausbogen ....

für Haus Nr .... an Strasse/Platz ....

.... » völlig untersuchte Wohnungen,
.... » leerstehende Wohnungen,
.... » verschlossen vorgefundene Wohnungen,
.... » d. Untersuchung verweigerte Wohnungen.
.... Wohnungen.

Eigentümer: Name, Beruf und Stellung im Beruf: ....
Wohnung im Hause, wo sonst: ....

1. **Bauweise:** *einzeln, gruppenweise, geschlossen.*
2a. Das **Anwesen** besteht aus: *) Umbau u. s. w. erfolgt:

Nr	**Haupt-gebäude**	Zahl der Stockwerke (1)	Jahr der Erbauung *)	Zahl der Wohnungen (2)	Nr	**Seiten-, (3) Rückgebäude**	Zahl der Stockwerke (1)	Jahr der Erbauung *)	Zahl der Wohnungen
1.	H.-Geb.				1.				
2.	»				2.				
3.	»				3.				
4.	»				4.				

(1) einschl. des Erdgeschosses, allenfallsiger Zwischengeschosse und des Dachgeschosses, insoferne es für **Wohnzwecke** benützt wird (Atelier nur dann zu beachten, wenn mit Schlafraum).
(2) nach **Vermietung**, einschl. leere.
(3) Flugelbauten werden, soferne nicht durch Brandmauern getrennt, zum **Vordergebäude** gerechnet.

	im ganzen Wohnungen	
	nach Vermietung	planmäszig
H.-Geb.		
N.-Geb.		
zusammen		

2b. **Im übrigen ist das Anwesen verwendet zu?** (Werkstätten, Stallungen u. s. w.)

....

3. Ist **Hofraum** vorhanden ! Dient er den Hausbewohnern zur Mitbenutzung ! *Ja, Nein.*

Ja, Nein. Wenn nicht, wozu dient er ! ....

4. Zahl der vorhandenen **Aborte** .... für .... Wohnungen(*) (einschl. leerstehende) nnd .... Werkstätten ....

Ob *Schwemmaborte, mit Abschwemmung nach Kanal, Abortgrube, Bach.*

(*) Nach Maszgabe der Vermietung, nicht des Bauplanes.

5. **Wasserbezug.** *Städtische oder private Wasserleitung ! Pumpbrunnen !* ....

6. **Abwasser** : Erfolgt Ableitung in *Schwemmkanal, Bach, Versitzgrube !*

7. Ist **Gas** oder **Elektrizität** installiert ! Für *Beleuchtung, Beheizung, Kochen !* in wieviel Wohnungen ! ....

8. **Beanstandungen :** (hier allgem. Anzeige, Einzelangaben zweite Seite)

a) **Baulicher Zustand :** *vernachlässigt, schlecht !* ....

Mängel der Einteilung ....

b) **Hofraum,** dessen Grösze ! Entwässerung ! Reinhaltung ! Sonst. Mängel ....

c) **Waschküche,** *fehlt ganz, ist gemeinsam mit* Hs. Nr. ...., *Entwässerung !* sonst Mängel : ....

d) **Treppe** : ob *steil, schadhaft !* .... Beleuchtung ! .... Lüftung ! ....

....

e) **Keller ?** .... Verwendung ! .... Abschlusz ! ....

Grundwasser ! ....

f) **Wasserbezug ?** ....

g) **Aborte** (Lage, Zustand der Grube u. Beleuchtung, Lüftung) ....

....

h) **Abwasser** : .... Versitzgrube : ....

i) **Hausunrat** — Beseitigung ....

k) **Verunreinigung** in der Nähe des Hauses ....

NB. Von dem in *lateinischer Kursivschrift* angeordneten Beantwortungsvordruck ist das **Zutreffende zu unterstreichen.**

Umstehend Fortsetzung bez. Mängel, Einzelangaben).

VERZEICHNIS DER WOHNUNGEN.

Nr.	Haupt-, Seiten-, Rück-Gebäude *) Stockw, **)	Zahl der Räume	NAME DES WOHNUNGINHABERS***) (Haushaltungvorstandes)	Zahl der Personen	Nr.	Haupt-, Seiten-, Rück-Gebäude *) Stockw. **)	Zahl der Räume	NAME DES WOHNUNGINHABERS***) (Haushaltungvorstandes)	Zahl der Personen

*) Abkürzung : H., S., R.

) Stockwerkbezeichnung : 00 = Kellerwohnung, Tiefparterre ; 0 = ebener Erde ; I = über **einer Treppe (auch wenn Zwischengeschosz) ; II = über **zwei** Treppen u. s. f. — Dachwohnung nach der Stockwerkzahl mit dem Susatz « Mansarde » (M).

***) Sind **Teile** einer wohnung (nach der urspr. Anlage u.s. w.) nun vom Hausbesitzer selbst gesondert mit selbständiger Mietzah- vermietet, so ist jeder Teil als gesonderte Wohnung zu zählen. Diese Teilwohnungen werden mit } zusammengefaszt und mit **T** lung gekennzeichnet.

Aufgenommen am .... 190........ Unterschriften :

von .... bis ....

Stadtbezirk..........

WOHNUNGSERHEBUNG MÜNCHEN 1904/5.

WOHNUNGSKARTE Nr...........

Strasze / Platz ....

Haus Nr ....

zum Hausbogen Nr .... †)

Haupt-, Seiten, Rück-Gebäude Stockw. ....

1. **Ist die Wohnung :** *Mietwohnung ?* oder *Wohnung des Hauseigentümers ?* oder *Dienst- oder Freiwohnung ?* — *vom jetzigen Mieter bezogen* seit .... 1.......... / *leerstehend* wegen .... seit .... 1..........

2. **Zugang zur Wohnung :** *abgeschlossener Vorplatz ? Gemeinsamer Vorplatz mit Wohnung Nr.* .... *?*
kein Vorraum, sondern direkt an der Treppe ? ....
sonst ? .... (Mängel unter 14)

3. a) **Haushaltungsvorstand :**
Name, Beruf und Stellung im Beruf : ....
b) desgl. des etw. Aftermieters mit selbständiger Haushaltung (vergl. Nr. 12) : ....

4.

Personen in der Haushaltung	Familienglieder		Gewerbegehilfen		Dienstboten		Pflegekinder		Zimmermieter		Schlafgänger		Insgesamt*)			Davon Kinder unter 14 Jahren	Auszerdem Besuchsgäste
	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	m.	w.	zus.		
a) des vorgenannten Hauptwohnungsinhabers . .																	
b) des etwaigen Aftermieters mit selbständiger Haushaltung																	

*) Davon vorübergehend abwesend : bei a).......... bei b)..........

5. **Beschreibung der einzelnen Wohnräume** (einschl. aller Räume, die als Schlafräume benützt sind):

***)

Lfde Nr.	Stockwerk	Verwendung	Gröszenmasze*			Fensterzahl	Beleuchtung	Heizbarkeit **)	Zugänglich nur durch Raum	Schlafende Personen †*)									Bodenfläche	Kubikinhalt	Auf 1 Bewohner trifft Luftraum
										unter 12 Jahren			von 12 bis 14 Jahren			über 14 Jahren					
			Länge m	Breite m	Höhe m				Nr.	Zahl	Geschl.	Stellg.	Zahl	Geschl.	Stellg.	Zahl	Geschl.	Stellg.	qm	cbm	cbm
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			12			13			14†)	15†)	16†)

NB. Raum Nr. ________ ist direkt von der Treppe u. s. w. zugänglich.

Fuszbodenbelag: *Tafelböden, Langriemen, Parkett, Linoleum oder*..............

***) Aft } = Räume, die an Aftermieter vermietet sind.

†*) einschl. der vorübergehend Abwesenden.

*) Bezüglich Abschrägung bei Dachwohnungen siehe Anweisung.

** Ofen (*of*), Herd (*h*), Sessel (*s*), Ohne (*n*).

6.

Oben nicht beschrieben*, als Schlafräume benützte Nebengelasse	Umfassungswände **	Gröszenmasze			Fensterzahl	Beleuchtung	Heizbarkeit	Schlafende Personen									Bodenfläche	Kubikinhalt	Auf 1 Bewohner trifft Luftraum
		Länge	Breite	Höhe				unter 12 Jahren			von 12 bis 14 Jahren			über 14 Jahren					
		m	m	m				Zahl	Geschl.	Stellg.	Zahl	Geschl.	Stellg.	Zahl	Geschl.	Stellg.	qm†)	cbm†	cbm†)
a) Bodenkammer *)																			
b) Vorplatz																			
c) Werkstätte																			
d) Stallräume, Kellerräume u. s. w.																			

*) Innere Dachverkleidung : *gut, mangelhaft, ohne.*   **) Fachwerk, Mauer..................................

7. Sonstiges **Wohnungszubehör :** *Balkon, Badezimmer, Speisekammer, Gartenbenützung, Stallung* oder ?..................................

8. Zur Wohnung gehörige **auschl. gewerbl. benützte Räume :** *Laden* oder ?..................................

NB ! Von dem in lateinischer Kursivschrift angeordneten Beantwortungsvordruck ist **das Zutreffende zu unterstreichen.**

†) Vom Erbehungspersonal **nicht** ausfüllen

9a.

Für die A- (auch AW-, AS- etc.) **Räume:**	Im Raum Nr.	Im Raum Nr. ....
Art des Betriebes	....	....
Zahl der beschäftigt. Personen .	....	....
pro Person Luftraum †)	cbm	cbm ....

9b. Betreibt die **Frau** in der Wohnung noch besonderes Gewerbe? ....

Welches? ....

....

....

10. **Abort:** wirklich benützt : *allein, gemeinsam mit Wohnung Nr.* .... mit .... (Gesamtpersonenzahl).

11. **Mietzins** — monatlich —

Erhoben (*geschätzt*) { .... M für die Wohnung
.... » » Gewerberäume (vgl. 8)

Erhoben .... » » Nebenvergütung fur *Garten* u.s.w. oder? ....

Zusammen monatlich .... M ....

†) Für 1 Rum*) .... M	
†) Für den qm .... M	
†) Für den cbm .... M	

*) Rüche mitzuzählen.

12. **Untervermietet an eine selbständige Haushaltung** (4b) sind die Räume Nr. .... Mietzins monatl. .... M

....

13. a) Von **Zimmermietern** bezahlte Miete in Mark*) (monatl.)

m. 1. .... 2. .... 3. ....

w. 1. .... 2. .... 3. ....

b) von **Schlafgängern** bezahlte Miete in Mark*) (monatl.)

m. 1. .... 2. .... 3. .... 4. .... 5. ....

w. 1. .... 2. .... 3. .... 4. .... 5. ....

*) Nur für **Miete**, auch bei Wiederholung einzeln aufzuführen.

Haben die Schlafgänger das Recht, sich auch tagsüber im Schlafraum aufzuhalten? ....

14. Beanstandungen :

a) Zugangsverhältnisse :

1. Benützung, Lüftung und Beleuchtung des Vorplatzes ....
2. Mangel eines Vorplatzes .... gemeinsame Benützung ....
3. Betr. Zugang der Aftermieter (m., w.) ....
4. sonst ....

b) Allgemeine Haltung der Wohnung :

1. *Unsauberkeit, Vernachlässigung,* ....
2. In einzelnen Räumen : ....
3. Waschen, Betriebsarbeiten ....

c) Abort : ....

1. Beleuchtung, Lüftung, Reinlichkeit ....
2. Abschlusz, ungeeignete Benützung ....
3. Ungünstige Lage .... 4. *Ungenügende Zahl* ....

d) Ungenügende Beleuchtung und Lüftung von bewohnbaren Raümen (auch Arbeitsraüme) :

1. Zahl, Höhe und Breite der Fenster im R. Nr. ....
2. Sonstige Mängel ....

e) Bauliche Verhältnisse :

1. *Feuchtigkeit, finster, schlechte Gerüche* ....

....

2. Schlechter baulicher Zustand, Fuszboden ....
3. Bei 0- und 00-Wohnungen : Lage zum Straszenboden ? .... unterkellert ? ....
4. (Bei Mansarden) Isolierung ? ....

f) Mangel an Betten : ....

....

g) Unzulässige Belegung der Schlafräume : ....

....

h) Sonstige Mängel : ....

....

....

Aufgenommen am .... 190.... .

Unterschriften : ....

NB. Von dem in «lateinischer Kursivschrift» angeordneten Beantwortungsvordruck ist das **Zutreffende zu unterstreichen.**
†) **Vom Erhebungspersonal nicht auszufüllen.**

VI. Einiges über die Ergebnisse der deutschen Wohnungsstatistik.

Umfangreichern Veröffentlichungen über die Ergebnisse der Wohnungsstatistik in Deutschland sind in den jüngsten Jahren wie bereits unter Literatur angegeben, sowohl von Dr Lindemann, wie von Dr Pohle erfolgt. Wenn der Bericht Pohles wegen der geringen Betonung wichtiger sozialer Momente und seiner optimistischen Auffassung nicht durchwegs anerkannt werden kann, wie in der Zeitschrift für Wohnungswesen Jahrg. III N° 16, vom 25 Mai 1905 eingehend dargelegt worden ist, so ist doch jedenfalls sein statistisches Material durch die Ergänzung bis auf die neueste Zeit wertvoll. An dieser Stelle soll deshalb ohne eine Vollständigkeit der Gesichtspunkte erreichen zu wollen, doch wenigstens in einigen Richtungen die bemerkenswertesten Punkte der Entwicklung aus den genannten Veröffentlichungen hervorgehoben werden.

Die Bevolkerung der Städte und insbesondere der Groszstädte ist im deutschen Reich in den letzten 3 Jahrzehnten auszerordentlich gewachsen, während sie 1870 erst 14,8 Millionen oder *36* °/₀ der Bevölkerung betrug, ist sie in 1900 auf 30.5 Mill. oder circa 54 °/₀ der Bevolkerung gestiegen. Die Landbevölkerung ist mit rund 26 Millionen nahezu stationär geblieben, in ihrem Prozentanteil natürlich entsprechend dem Wachstum der Städte zurückgegangen. Von je 100 Einwohnern des Reiches lebten in Groszstädten mit über 100,000 Einwohnern 1871 erst 3,8, 1900 aber 16,2.

Unsere Grossstädten sind durch das Miethaus mit mehreren Stockwerken und demgemäsz auch mit mehreren Wohnungen charakterisiert. Nur wenige nord-west-deutsche Städte machen hierin eine Ausnahme. Der durch die früheren Schranken einer engen Umwallung zu erklärende hochgetürmte Stockwerkbau herrscht sowohl in Städten, wo äuszere Hindernisse ein Wachsen in die Breite erschweren, wie auch da, wo Flachland nach allen Seiten die Stadt umgibt.

Die Statistik gibt durch das Anwachsen der Gebäude mit einer Mehrzahl von Stockwerken und Wohnungen sowohl wie durch die wachsende Behausungsziffer im allgemeinen, die durchschnittliche Inwohnerzahl eines Grundstücks, dann im besonderen durch die verhältnismäszig gröszere zunahme der Wohnungen in den höheren Geschossen, und die Inwohner-Anteile der höheren Stockwerklagen ein deutliches Bild, von dieser Entwicklung die

durch den Abbruch vieler älterer kleinerer Anwesen und Entstehung ausgedehnter Neubauten an deren Stelle noch weiter beschleunigt wird. Die durchschnittliche Einwohnerzahl eines bewohnten Grundstückes ist gestiegen in Berlin 1864-1900 von 50 auf 77, in Charlottenburg von 29 auf 60, in München 1879-1900 von 26 auf 37. Durch Einverleibung von Vororten mit mehr ländlicher Bauweise ist in einigen Städten die sonstige Steigerung ausgeglichen worden. Von je 1000 bewohnten Grundstücken hatten in Berlin 1861 nur 72, 1900 dagegen 390 mehr als 20 Wohnungen bezw. Haushaltungen, ebenso in München 1885 nur 25, 1900 dagegen 66. Dem III., IV. und höheren Stockwerk gehörten von je 1000 Wohnungen im Jahre 1900 an : in Berlin 404, in Breslau 390, in Dresden 372, in Frankfurt-a-M 262, in Hamburg 200, in Hannover 262, in Alt-Leipzig 374, in Neu-Leipzig 289, in Lübeck 15. Aehnlig liegen die Ziffern bezüglich des Anteiles der Einwohnerzahl, der auf die Bewohner des III. und IV. Stockwerkes trifft. Einerseits das Bestreben, die vielleicht teuer erworbenen Bauplätze, deren Preis ja gerade durch diese Ausnützbarkeit bedingt wird, durch den Bau von Gebäuden möglichst rentabel zu verwerten, andererseits der Umstand, dasz eine Reihe von Kosten des Hauses mit steigender Stockwerkzahl sich relativ verminderte (Fundamente, Dach, usw.) dasz insbesondere auch manche Zubehörung bei extensiver Bauweise erheblich längere Leitungen usw. und dementsprechende höhere Kosten verursacht, sind die Gründe, warum trotz aller Befürwortung des weiträumigen Städtebaues aus hygienischen und sozialen Erwägungen jedenfalls in den für Minderbemittelte bestimmten Quartieren derselbe nicht zum durchbruch kommt.

Es muss hiebei betont werden, dass in hygienischer Beziehung durch die baupolizeilichen Vorschriften und die Fortschritte des Bauwesens überhaupt und insbesondere die weitgehende Fürsorge für hygienische Einrichtungen grosse Fortschritte gegen früher erzielt worden sind und dass zweifelsohne hierin, in der Beschaffung von Licht und Luft in Neubauten mit eine Ursache der fortschreitenden Abminderung der Sterblichkeitziffer in den deutschen Grossstädten liegt. Die baulichen Verbesserungen stehen allerdings erhöhte Mietpreise und eine weitgehende Belegung der Häuser vielfach gegenüber.

Unter allen Umständen bleiben aber die sozialen Schattenseiten der Massenmiethäuser, die hier keiner näheren Ausführung bedürfen, bestehen, insoweit nicht durch die Gemeinsamkeit des

Besitzes, wie bei den Baugenossenschaften, durch die Abgeschlossenheit aller einzelnen Wohnungen dem Inwohner eine Sicherheit seines Heimes und die Ungestörtheit in demselben gewährleistet ist.

Eine weitere charakteristische Erscheinung in der Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnverhältnisse bildet die Verschiebung der Grösze der Wohnungen nach der Zahl der heizbaren Zimmer, insoferne in fast allen Groszstädten die Wohnungen mit 1 heizb. Zimmer sich vermindern und jene mit 2 und 3 heisb. Zimmer sich vermehren, z. T. auch noch jene mit 2 heizb. Zimmern sich verminderen und jene mit 3 und mehr sich vermehren. Wie vom Verfasser schon früher dargelegt und wie auch von Lindemann betont, erklärt sich das besonders schnelle Sinken der Zahl der Wohnungen mit 1 heizb. Zimmer z. T. wohl dadurch, dasz das Zubehör-Zimmer in sehr vielen Fällen in ein heizb. Zimmer verwandelt wurde ; dadurch wurden zugleich das schnelle Sinken der Zahl der 2 zimmerigen Wohnungen aufgehalten. Die Tendenz der Aufhebung der nicht heizbaren Zimmer läszt sich insbesondere für Berlin, für das seit 1875 genaueste Nachweisungen in dieser Richtung vorliegen, sehr deutlich verfolgen. Wie bereits bemerkt, erfolgt die Einrichtung des Heizungsanlage in dem 2 Zimmer wohl nicht im Interesse der kleinen Mieter, sondern aus spekulatieve Erwägungen des Baumeisters. Zum Teil wird von den Baumeistern die Errichtung gröszeres Wohnungen bevorzugt, weil dieselben verhältnismäszig günstiger zu erstellen sind und weil der Baumeister auch hofft, ein Haus mit gröszeren Wohnungen leichter verkaufen zu können, der Mieter sich aber event eben durch die Aufnahme von Aftermietern hilft. Zum Teil endlich ist die Erscheinung wohl dadurch begrundet, dasz in den gröszeren Wohnungen, die in der Statistik wegen ihrer Vermietung an mehrere Parteien als Wohungen mit 1 und 2 Zimmern erscheinen, an sich jedes Zimmer heizbar gemacht wird. Es ist also wohl nicht richtig, aus der Vermehrung der Zahl der heizb. Zimmer, die baulich vielfach einen Fortschrift bedeuten mag, auch auf eine Verbesserung der Wohnverhältnisse der minderbemittelten Klassen su schlieszen. Zuverlässigere Schlüsse in dieser Richtung werden erst gezogen werden können, wenn wiederholt Auszählungen nach der Zahl der Wohnräume in den Kleinwohnungen vorliegen ; ein Punkt, auf dessen Bedeutung bereits eingangs hingewiesen ist. Die Erstellung der kleineren Wohnungen mit 2 Zimmern im jüngten Jahrzehnt ist, wie insbesondere für Frankfurt-am-M. betont wird, zum grossen

Teil auf die gemeinnützigen Baugesellschaften zurückzuführen die Bauspekulation hat sich zwar dazuverstanden, von dem Typus der 4 und 5 Zimmer-Wohnungen zu dem der 3 Zimmerwohnungen uberzugehen — eine Massen-Produktion kleinster Wohnungen hat sie aber überhaupt nicht in Angriff genommen. (Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt-a.-M. Neue Folge. Ergänzungs-Blatt N° 5, S 51. Statistik des Hamburgischen Staates, heft 16, S 55).

Bezüglich der Wendung der Küche für Wohnzwecke hat Bücher geäussert « wo eine Wohnung keine Küche hat, wird mehr oder weniger die Wohnung zur Küche gemacht ». Lindemann dreht mit Recht den Satz auch um und sagt « wo eine Wohnung eine Küche hat, wird mehr oder weniger die Küche zur Wohnung gemacht », wie dies ganz zweifelsohne den bereits berührten Bedürfnissen der Minderbemittelten entspricht.

Eine weitere wichtigste Frage betrifft die Wohndichtigkeit, d. i. die Zahl der Menschen, die durchschnittlich in einer Wohnung oder auch in den einzelnen Wohnungsgrössen-Klassen beisammen wohnen. Pohle hat hier besonderen Nachdruch darauf gelegt, dass insbesondere bei den kleinen Wohnungen sich fast regelmässig die Erscheinung wiederholt, dass die Zahl der auf ein heizbares Zimmer oder auf eine Wohnung entfallenden Bewohner kleiner geworden ist.

In dieser Allgemeinheit können aber, solangs die Zahl der heizbaren Zimmer als Kennzeichen der Wohnungsgrösse benützt wird, die Schlüsse als nicht beweiskräftig erachtet werden, weil, wie eben dargelegt, die unheizbaren Nebenräume, die früher häufig mit den Wohnungen verbunden waren, und die Wohninsbesondere Schlafräume erheblich vermehrten; verhältnismässig vermindert worden sind, sodass zweifelsohne eine Verminderung der Inwohner nach der Zahl der heizbaren Zimmer gerechnet, durchaus nicht notwendig eine Verminderung der Wohndichtigkeit bedeutetet. In diesen Hinsicht kann, in so weit nicht Ausmessungen vorliegen, nur eine Rechnung nach der Zahl der Wohnräume einigermassen befriedigenden Aufschluss geben.

Lindemann untersuchte genau das Material in dieser Richtung für die 5 Städte Berlin, Charlottenburg, Dresden, Frankfurt und Hamburg. Dergleichen hat Lindemann auch die Verhältnisse der als übervölkert — zu bezeichnenden Wohnungen einer eingehende Untersuchung unterzogen, eine Frage die aber unzweifelhaft weit mehr der Wohnungsuntersuchung im engeren Sinne

mit Ausmessung der Räume angehört, jedenfalls eine genauere Berücksichtigung der Nebenräume erfordert.

Auch hier ist also das Resultat dass sich die sogenannten übervölkerten Wohnungen in den meisten Städten in einer rücklaufenden Bewegung befinden, obwobl es anscheinend ziffernmässig sehr deutlich ausgeprägt ist (insbesondere Pohle, Vorbereicht Seite 18), nur mi t einigem Vorbehalt aufzunehmen.

Auf die partielle nächtliche Übervölkerung der Wohnungen, die in der Arbeiterklasse eine grössere Rolle spielt, hat Lindemann mit besonderem Nachdruck hingewiesen (a. a. b. S. 346 ff.). Dasz alle diese Fragen, besonders in Verbindung mit dem Schlafgängerwesen, die gröszte Aufmerksamheit verdienen, ist hier nicht erst auszufuhren.

Wenn Pohle auch darauf hingewiesen hat, dass die von ihm angeblich konstatierte Abnahme der Wohndichtigkeit ihre Erklärung zum grossten Teils dadurch finden mag, dass auch die durchschnittliche Grösse der Familien im deutschen Reiche von 1871-1891 allmählig von 4,7 auf 4,6 gesunken sei, so scheint doch als ob dieses Moment gegenüber jenen, welche formell die Wohndichtigkeit beeinflussen, an ziffernmässiger Bedeutung zurüchtritt.

Zunächst von wirtschaftlicher, indirekt aber von nicht geringer hygienischer und sozialer Bedeutung ist das Anwachsen der Mietpreise, das in den meisten Städten fur die einzelnen Wohnungsgrössen zu konstatieren ist. Die Ursachen liegen nicht nur in den gestiegenen Bodenwerten, sondern auch in der Verteuerung des Bauens, infolge gestiegener Material Preise und höherer Arbeitslöhne weiterhin in dem Umstande, dass die Tätigkeit der Maschine, die sonst in der Entwicklung des Gewerbes eine so grosse Rolle spielt, im Baugewerbe noch röllig zurücktritt, und endlich in den durch baupolizeiliche Anforderungen. Die Entwicklung der Hygiene und des Komforts bedeutend erhöhten Aufwendungen für bauliche Ausgestaltung.

Eine Untersuchung über den Bruchteil des Einkommens, das bei den einzelnen Einkommenklassen für Miete aufgewendet werden müsste, liegt, neben ähnlichen Feststellungen in Charlottenburg, Essen und Magdeburg, sowie Hamburg und einen Teile Leipzigs für die Jahre 1885 und 1900 für 3300 beziehungsweise 3500 Inhaber für Mietwohnungen vor, in deren Haushaltungen sich weder Untermieter, noch Gewerbsgehilfen, noch auch mitverdienende Familienangehörige befanden ; dabei betrug der

Anteil der Miete am Einkommen in der Einkommensklasse bis 1100 M. sowohl 1885 wie 1900 je 23 p. h. in der Einkommensklasse über 1100 *M.* bis 2200 *M.* 1885 20,6 m ; 1900 nur mehr 19,0, sodass für diesen allerdings nur sehr beschränkten Erhebungskreis angenommen werden darf, dass die Steigerung der Mietpreise und die Steigerung des Einkommens in annähernd gleichem Verhältnisse stattgefunden hat. In wie weit in jenen Fällen, in denen eine solche Steigerung des Einkommens nicht erzielt wurde, durch stärkere Ausnutzung der Wohnung, Aufnahme von Aftermietern, eine Abhilfe zu schaffen versucht wird, entzieht sich wohl der ziffernmässigen Untersuchung.

In eingehendster Weise ist von der Berliner Statistik, dann auch von der Münchner Statistik, die Gliederung der Bewohner nach Familienangehörigen und fremden Bestandteilen in Verbindung mit der Wohnungsgrösse untersucht worden. Daraus geht im Allgemeinen hervor, dass der Anteil der Einmieter in der grossen Mehrheit der einzimmerigen Wohnungen sehr gering ist. Erst in einem grossen Abstand von der Gruppe F. die Familienangehörigen folgt die Klasse F. S., Kombiniert von Familienangehörigen und Schlafleuten. In dem Masse wie die Zahl der heizbaren Zimmer wächst, nimt der relative Anteil der Klassen F und F. S. ab. Dagegen wächst mit der Zahl der heizbaren Zimmer die Gruppe der Kombinierten von E. (Einmietern) bis zur Klasse der 3-zimmerigen Wohnungen. Der Schwerpunkt der Haushaltungen mit Schlafleuten liegt in den Wohnungen mit einem und zwei heizbaren Zimmern ohne nicht heizbare Zimmer, der der Haushaltungen mit den Einmietern in den 3 und 4 zimmerigen Wohnungen.

Vor 1000 Haushaltungen Kombination F. S. entfallen 796 auf beide Wohnungsgrössen. Auch aus anderen Städten, so insbesondere aus Frankfurt-a/M und Dresden liegen Untersuchungen in ähnlichen Richtungen vor ; ganz besonders sei hier auch die sehr interessante darstellung, « das Aftermietwesen in der Stadt Essen nach der Aufnahme vom 1 Dezember 1900 » (Beitrag zur Statistik der Stadt Essen, Heft 7) dann auf das « Einlogiererwesen in Hamburg von W. v. Kalkstein » hingewiesen.

Dass sowohl die Bewegungen der Mietpreise, wie die Verhältnisse des Einlogiererwesens und selbstverständlich ganz besonders die Zahl der leeren Wohnungen ausser von der Art und Entwicklung der Bautätigkeit, auch von der wirtschaftlichen Konjunktur, der Stärke des Zu- und Abzuges der Bevölkerung abhängig sind, ist, wenn dies auch manchmal übersehen wurde, ganz klar, und

insbesondere auch nicht zu bezweifeln, dass die wirtschaftlichen verhältnisse unter Umständen bei den Kleinwohnungen in noch höherem Masse zum Ausdruckkommen als bei den grösseren Wohnungen.

Die Entwicklung des Münchner Wohnungsmarktes in den letzten Jahren, hat in dieser Richtung deutliche Anhaltspunkte gegeben, insoferne nach der Steigerung der Hoch-Konjunktur der Jahre 1895-1900 der Ruckgang in den darauffolgenden Jahren die wirtschaftlichen Niedergangs bei den klein Wohnungen sich entschieden stärker fühlbar gemacht hat.

Darin ist Pohle zuzustimmen, wenn er verlangt dass man sich immer gegenwärtig halte, dass die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse, wie auf vielen anderen gebieten des wirtschaftlichen Lebens den Charakter einer Bewegung trägt, die nicht gleichmässig in derselben Richtung fortschreitet, sondern häufig durch Rückschläge unterbrochen wird und dass diesem Umstande bei der Beurteilung der Ergebnisse der Wohnungsstatistik ständig Rechnung getragen worden muss.

VI. Die Durchführung von Wohnungserhebungen.

In welch wertvoller Weise die Wohnungserhebungen im engeren Sinne unsere Kentnisse der Wohnungsverhältnisse zu verbessere geeignet sind, mögen nur einige Beispiele zeigen : Bei der Leipziger Erhebung der Wohnungen mit Teilvermietung wurde festgestellt, dass 64,4 % ausgemessene Wohnungen gegen einzelne Bestimmungen des Wohnungs-Regulativs, insbesondere gegen die Erfordernis einer Minimal-Grundsfläche und eines Minimal-Lüftraumes der Schläfräume verstiessen. Die Probe-Wohnungserhebung in München führte zu dem, selbst für Kenner der Verhältnisse überraschenden Ergebnisse, dass in den ausgewählten Strassen unter 4774 Wohnungen 1883 = 42,5 % vom Hausbesitzer geteilt vermietete Wohnungen sich befanden, wozu noch 115 = 2,6 % vom Mieter durch Aftermieter an einen weiteren Haushalt, geteilte Wohnungen hinzukommen, sodass in diesen Strassen 45,1 vom 100 geteilte Wohnungen sich befinden. Ebenso haben die Nürnberger und Augsburger Erhebung überraschende Ergebnisse zu Tage gefördert.

Wenn wir diese Erörterungen zum Schlsüse dahin zusammenfassen, dass die deutsche Wohnungsstatistik neben einer vielfach ungünstigen Entwicklung in sozialer Hinsicht, einer durch

Erhöhung der Einnahmen wenigstens zum Teile ausgeglichenen, höheren Belastung durch die Wohnungsmiete, erhebliche Verbesserungen in hygienischer, und baulicher Entwicklung und vielleicht auch eine Verbesserung der Wohnverhältnisse im engeren Sinne brachte, so muss dieses Ergebnis wohl als ein Ansporn betrachtet werden, einerseits die noch bestehenden Lücken durch weitergehende Untersuchungen auszufüllen und anderseits durch Fürsorge für das Wohnungswesen seitens der öffentlichen Verwaltung, wie durch Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit und Aufklärung der Bevolkerung über die Bedeutung eines gesunden Wohnens weitere Fortschritte in dieser, einer der wichtigsten Aufgaben der Volkswohlfhartspflege, zu unterstützen.

Dr K. SINGER.

Ve QUESTION.

La statistique des logements au point de vue hygiénique, économique et social. Exposé critique des méthodes et des résultats.

Building societies in Great Britain and Ireland.

By Arthur Webb, Secretary. Co-operative Permanent Building Society.

In submitting particulars of the Building Society Movement in Great Britain, it will be well at the outset to define clearly the objects of the associations known by a title which is apt to give rise to misapprehension. *Building Societies in this country do not build*, but — as defined in the Acts by which they are regulated — are associations of « persons subscribing to a common fund, which is to be employed in making advances to such of the members as desire to obtain them on the security of real or leasehold property ». They are in effect investment societies whose business is practically confined to encouraging the systematic saving of small sums and the lending of money to members for the purpose of purchasing or building houses in which to dwell. That they should occasionally depart from these fundamental objects is hardly surprising. Affording as they do probably the *safest and least fluctuating form of investment* for capital, it is only reasonable that they should be utilised by persons of substance, while on the other hand offering a system for securing loans upon reasonable and advantageous terms it also follows that applications for advances upon other than dwelling houses are not infrequent. Owners of shops, factories, farms, and other real securities find the Building Society of material assistance.

As however will be clearly indicated by some of the statistics set out hereafter, in the main the Building Society movement finds the greatest scope for its *operations among the industrious classes*, and the magnitude of its business is an eloquent testimony to its value and importance among the working class organisations of this country. To what extent it has influenced, or been influenced

by, the Housing Movement is a matter for conjecture only, but it is reasonable to assume that the desire to « own their own homes » which has been constantly stimulated among working people must have resulted in the creation of a demand for newer and better houses than would otherwise have been evidenced.

The one fact to be regretted is that building society activity stops — usually — at inciting the desire in the individual and providing the necessary financial assistance, for the purchase or erection of a house. It does not concern itself, officially, with the many factors which tend to an improvement in the housing of the worker : e. g. the provision of larger gardens, the better planning of the house, the widening of roads, the prevention of overcrowding and insanitation.

These matters are regarded with sympathy by many, if not all, building society officials. but the severely practical, financial considerations of building society work largely preclude the introduction of a reforming influence in its operations.

Having defined the objects of the movement which it will be seen differ from those of the Building Associations of France, Germany and elsewhere, a very brief review of the rise and an explanation of the more *noticeable features in the constitution and methods of Building Societes*, will suffice. Associations having for their object the erection of buildings were in existence before 1800. In fact as far back as 1781 proposals are recorded for establishing a society on lines which afterwards became generally known as those of the terminating society, and it is interesting to note that references to a single house value £ 70 are made. *Those were the days of Cheap Cottages indeed!* In 1795, Building Clubs were well established institutions, and in setting out the conditions for building on certain land in Birmingham, a maximun of « twenty houses and gardens to an acre of land » is mentioned. Garden Cities hope to improve somewhat on this building restriction.

From 1809 when the Greenwich Union Building Society came into existence, societies sprang up rapidly without any definite constitution apart from deeds of settlement, working under a variety of names such as « Mutual Associations », « Property Investment Cos. », « Societies for Obtaining Freehold Property », and having no settled form of conducting their operations. *The first legislation* governing such Societies was the Act of 1836, which was repealed by the Act of 1874, with however a proviso that this repeal should not affect any Society in existence on

November 2, 1874. In 1896 the repeal was made absolute as to all Societies certified after the year 1856. The result is that those societies certified between 1836 & 1856 which have not obtained a certificate of incorporation under the Act of 1874 are known as Unincorporated Societies being governed by different Acts of Parliament, and although suffering from certain disabilities are outside a number of restrictions and regulations imposed on incorporated Societies. The two classes of Society — Incorporated or Unincorporated — however, while on a very different footing legally, are of two kinds in their mode of operation (1) Terminating (2) Permanent.

(1) *A terminating society* is a society which by its rules is to terminate at a fixed date, or when a result specified in its rules is attained. The earlier societies were all of this class, the permament society being an invention of a later date. The scheme of a terminating society is somewhat as follows. The society is constituted by several persons, each subscribing for a certain number of shares. Upon each of these shares a fixed subscription is made payable so long as the society lasts, the object being to continue the society until the subscriptions, with the interest that has arisen from their investment, shall have produced such an amount per share as may have been fixed by the rules. As soon as there are sufficient funds in hand, advances are made to such members as may desire them, in anticipation of the shares which would be payable to them on the termination of the society; the sum advanced being the amount of the member's share or shares, less a discount, and the member who receives the advance executing a mortgage of real or leasehold estate to the society, for securing the due payment by him of his subscriptions and other contributions to the funds of the Society. The Bowkett and Star-Bowkett societies are both varieties of this class.

It may be stated that Terminating Societies are not looked upon with favour by authorities on the subject, on the ground that they take the form of a species of gambling and tend to deprive investors of the regular legitimate interest which they should receive on their savings.

(2) *A permanent society*, on the other hand, is a Society which has not by its rules any fixed date or specified result at which it shall terminate. Societies of this kind, which are undoubtedly the best and most equitable, may therefore continue their operations for an indefinite period. They are constituted by the agreement of several persons to take shares of a certain fixed

value, on which payment has to be made, either in a lump sum or by instalments, until the amount of the share has been paid up; and the sums so paid generally carry interest. Advances are made to members from time to time, as the funds will permit, on the security of land or house property, the money advanced being usually made repayable by equal instalments, composed of principal and interest and spread over a fixed period.

In the actual working of building Societies throughout the country there is naturally considerable divergence of method, rates and results. For instance the value of the Share ranges from £10 tot £100; the Monthly or other Subscription varying accordingly. The rate of interest credited or paid upon share capital is also variable, in some cases being as low as 3 per cent per annum — with perhaps a bonus depending on the surplus profits — and in others rising to 5, 6, and even a higher percentage.

There is a corresponding variation in the rate of interest charged to borrowers for money advanced, 3 1/2 and 4 per cent being not infrequent, while 4 1/2 and 5 may be taken as the rate imposed in the majority of cases. An important factor, however, in the matter of interest, is the practice adopted by many Societies of charging what is known as a « Premium » — usually 1 per cent per annum — for the first three or five years of the existence of the mortgage.

This practice is apt to mislead in cases where the borrower looks only at the *rate of interest* stated as charged, and does not also consider the payments due from him in which, in addition to the interest, is also included the premium. We thus have the anomaly of Societies professing to charge different rates of interest, whose actual tables of repayments are practically similar.

The sums advanced by Societies do not usually exceed 80 per cent of the surveyed value of the property mortgaged; more frequently 75 per cent is the utmost lent.

Repayments of the advances are commonly made by monthly nstalments spread over an agreed term of years. - usually limited › 20 or 21, but in certain notable cases extending to 25 years.

The advantage of the extended term to working people is arked. A loan of £100 for instance, repayable with interest at e rate of 5 per cent (calculated on the *Annual* balance) would volve a monthly payment on the 15 years of 16/1; on the 20 ars 13/5; and on the 25 years 11/10.

In addition to shareholders, Building Societies depend for a considerable portion of their Funds upon Depositors, who holding a position of absolute security are well content to receive only 2 1/2, 3, or 3 1/2 per cent return on their investment.

Adding Depositors and Shareholders together, it may be assumed that not less than one million persons are thus interested in the financial wellbeing of these « institutions ».

As illustrating the *working class character* of the business, referred to in the earlier portion of this paper, the following table (abbreviated) published by the Labour Dept. of the Board of Trade in 1901 and based upon returns for 1897, will be interesting :

Average Liability per member in United Kingdom

	Under £50.	*£50. to £100*	*£100 and above*
Societies	1503	683	269
Members	308,537	195,437	74,246.
	£.	£.	£.
Total Liability	7,882,200	13,628,211	9,970,202.
Average Liability on Shares per member	£. 26.	£. 70.	£. 134.

This point is further illustrated by the figures of the *three largest Societies in the Kingdom* as extracted from their Reports for 1904.

	Temperance Permanent.	Leeds Permanent.	Bradford 3rd. Equitable.
Number of Shareholders(1)	10,166	8,394	8,661
	£.	£.	£.
Total Share Liability	1,382,826	818,255	1,090,504.
	£.	£.	£.
Average do. do.	136.	97.	125.

Taking another analysis, viz : — the average value of mortgages we have : —

Number of borrowers	5574	3373	3227
	£.	£.	£.
Total Mortgage Assets	1,746,392	1,890,800	1,767,851
	£.	£.	£.
Average do. do.	315	560	547.

The following table clearly indicates the position of the movement and a comparison with the corresponding figures for

(1) This Society does not distinguish between investing and advanced Shareholders hence this return may be somewhat inaccurate.

the year 1895 will afford some idea of the progress, truly remarkable, which has been made in the short period of 8 years.

It should be explained that 1895 is chosen as being the first year in which what is known as the « prescribed form of accounts » made compulsory upon Building Societies by the Act of 1894, was adopted.

	1895.	1903.	*Increase (I) or Decrease (D)*	
Societies	3,730	2,171	D	1,559
Number of members	637,635	601,204	D	36,431
Total Receips for Year	29,855,449	40,734,366	I	10,881,417
Liabilities Shareholders	35,165,641	38,312,729	I	3,147,088
Depositors & other creditors.	17,718,606	24,161,484	I	6,442,878
Undivided profit	3,074,881	3,836,273	I	671,392
Assets Mortgages	43,866,031	51,396,980	I	7,530,949
Other Assets	11,693,155	14,800,247	I	3,107,092
Balance Deficit.	399,942	113,259	D	286,683
Schedules. I.	1,302,791	2,067,260	I	764,469
II.	2,752,542	2,488,352	D	264,190
III.	353,463	196,564	D	156,899

In explanation of the decrease in Societies and members it is necessary to refer to the serious calamities which arose owing to the failure of certain well known concerns in 1892 which trading under the name of Building Society, were nothing better than huge speculating companies. The disastrous breakdown of these societies led to the passing of the stringent Act of 1894, with the effect also of bringing to the ground many weak societies and frightening large numbers of members of all societies into withdrawing. It is pleasing to know therefore that while the weak and bad societies went down (especially unincorporated societies) large and strong societies grew steadily stronger and are now more firmly established than ever in the public confidence.

The Schedules referred to contain particulars required by the Same Act to be given of

(I) Mortgages where the present debt exceeds £ 5,000.

(II) Mortgages on properties of which Societies have been upwards of twelve months in possession.

(III) Mortgages of which the repayments are upwards of twelve months in arrear.

It may be interesting as shewing the strength and importance, of Building Societies as an investing medium to make a comparison with another great financial movement in this Country: the *Joint Stock Banks*. From a return recently issued it appears that the total paid up capital of these banks was a trifle over 79 millions pounds sterling. The paid up capital of building societies is at least half that amount. For every pound lodged with Banks the security given represents 23/=, whereas building societies could give 55/=. This is striking evidence of the soundness of the building society movement in the aggregate and a splendid testimony to the careful and far sighted management which has led to such results.

Not only do building societies thus satisfactorily provide a safe and remunerative field for the investment of the savings of working people but by enabling them, by an easy process, to acquire property they contribute to a better citizenship, for the ownership of the home is not a selfish ideal for which to labour; it assists in bringing about the emancipation of working people from the demands, too often unjust, of the landlord class. In so far as it teaches men the spirit of self denial and tends to the formation of character, it is rendering service to the nation. The foundation upon which the best and most successful of the building societies are based may be well described in the words of the poet Robert Burns.

Then gather gear, by every wile,
Thats justified by honour,
Not for to hide it in a hedge,
Nor for a train attendant,
But for the glorious privilege
Of being independent.

ARTHUR WEBB.

VIᵉ QUESTION

Moyens de donner à l'habitation ouvrière un caractère esthétique, sans en augmenter sensiblement le coût.

Il ne suffit pas de multiplier les logements salubres; il faut les rendre attrayants. C'est une préoccupation qui a dicté plusieurs expériences récentes.

On voudrait savoir dans quelle mesure la réalisation de ce *desideratum* est compatible avec le *bon marché* de l'habitation.

VIe QUESTION

Moyens de donner à l'habitation ouvrière un caractère esthétique, sans en augmenter sensiblement le coût.

Die Künstlerische Gestaltung der Arbeiterwohnhauses. (1)

Rapport présenté par M. le Dr von Erdberg, à Charlottenbourg.

Als in Deutschland — zuerst durch gemeinnützige Vereine — der Bau von Arbeiterwohnungen in Angriff genommen wurde, war die gute alte Tradition einer künstlerischen Bauweise bereits im Absterben. Als dann nach dem französischen Kriege mit dem rapiden Aufblühen der Industrie auch dem Arbeiterwohnhausbau

---

(1) Auf der 14. Konferenz der Centralstelle für Arbeiter Wohlfahrtseinrichtungen am 6 Mai 1905 stand die Frage der Gestaltung des Arbeiterswohnhauses auf der Tagesordnung. Es wurden folgende Referate erstattet :

1. Zur Einführung.

A. Das Haus in seiner erzieherischen Bedeutung. Carl Ernst Osthaus. Hagen i. W.

B. Entwickelung und heutiger Stand des Arbeiterwohnhausbaues. Landesgewerberat Dr. Ing. Muthesius, Berlin.

2. Das wirtschaftliche Problem.

Die Notwendigkeit verschiedener Wohnhaustypen. Dr M. Brandts, Direktor der Rheinischen Provinzial-Feuer-Societät, Düsseldorf.

3. Die Gestaltung.

A. Das Bauernhaus in seiner vorbildlichen Bedeutung für den Arbeiterwohnıausbau. (Mit Lichtbildern). Professor Schultze-Naumburg, Saaleck bei Kösen.

B. Grundriss und Aussenbau. Innenausbau und Einrichtung. Architekt t. Riemerschmid, München-Pasing.

C. Arbeiterkolonien Geheimer Regierungsrat Prof. Dr Ing. Henrici, Aachen.

D. Gärten. Gartenbaudirector Enke. Köln.

In diesen Referaten ist die Frage so erschöpfend behandelt worden, dass den folgenden Ausführungen viel Eigenes oder Selbständiges nicht mehr geben werden konnte. Im Wesentlichen handelt es sich nur darum, die ichtigsten der auf den genannten Konferenz aufgestellten Gesichtspunkte in ıapper Form und geeigneter Gruppierung zu bringen. Aus diesem Grunde und n den Text nicht zu sehr zu belasten, ist von einer Quellenangabe im Einzeln abgesehen worden.

eine immer regere Tätigkeit und ein immer lebhafteres Interesse sich zuwandte, da hatte ein unter dem Zuströmen reicher Geldmittel völlig entarterer Geschmack die letzte Erinnerung an jene Tradition verwischt und aus den Stilen aller Zeiten eine Architectur gebildet, deren Schönheit nach der Pracht bemessen wurde, die sie nach aussen hin entfaltete. Mit der Steigerung dieser Prachtenfaltung wuchs die Unzufänglichkeit der Mittel, durch die man sie zu erreichen suchte. Die Schönheit einfacher Formen und Verhältnisse wurde nicht mehr verstanden, die Möglichkeiten, die in der Verwendung einfacher Materialen lagen, geopfert, um durch Surrogate lügenhafte Wirkungen zu erzielen.

Für den Arbeiterwohnhausbau waren dies die allerungünstigsten Auspizien. Diese Architektur liess sich auf das Arbeiterhaus natürlich nicht übertragen ; die war zu prächtig, aber auch zu teuer. Das wäre nun an sich ein Glück gewesen, wenn der Arbeiterwohnhausbau wenigstens an die alten Traditionen hätte anknüpfen können. Er konnte es aber nicht, weil nicht ein sesshafter Stand, in dem sich diese Traditionen ausgebildet hatten, seinen Bedürfnissen entsprechend sich die Häuser baute, sondern fremde Unternehmer die Wohnungen für einen Stand errichteten, der sich eine eigene Kultur noch nicht geschaffen hatte. Zudem reizte die Aufgabe weder Künstler noch Architekten, denn hier bot sich ihnen keine Gelegenheit zur Verwendung des Formen- und Ornamentenschatzes den sie auf Akademien und höheren Schulen als die Quintessenz der Architektur sich angeeignet hatten. Dem Bauhandwerker blieb der Arbeiterwohnhausbau überlassen, der ihn nach dem auf den Baugewerkschulen aufgestellten Schema ausführte. Die höheren Gesichtspunkte für ihn waren lediglich die der Hygiene und der Billigkeit.

Es war eine Zeit kulturellen Niederganges, in der als eine neue Aufgabe an die Architectur die Forderung nach dem Arbeiterwohnhaus auftrat. Solche Zeiten sind zur Lösung neuer kultureller Aufgaben aber nicht berufen und ihr völliges Missglücken kann weder dem Auftraggeber noch dem Schöpfer zugeschrieben werden, sie ist einfach als eine sich aus den allgemeinen Zeitverhältnissen ergebende Naturnotwendigkeit hinzunehmen.

Freilich der Schaden der in solchen Zeiten angerichtet werden kann, und den zu übersehen und wieder gut zu machen der Zukunft vorbehalten bleibt, ist ganz unermesslich. In dieser Situation befinden wir uns augenblicklich dem Arbeiterwohnhausbau gegenüber. Auf allen Gebieten unseres Lebens regt sich

Verlangen nach Kultur und dieses Verlangen entspringt nicht vorübergehenden Neigungen einiger Kreise oder der Agitation weniger Männer, sondern der immer weiter sich verbreitenden Ueberzeugung, dass wir mit dem ausschliesslichen Betonen des technischen und materiellen Gesichtspunktes im Leben, die besten Güter aufgeben, die uns das Leben erst lebenswert machen, dass wir schliesslich die Fähigkeit zum Genuss idealer Güter überhaupt verlieren und damit immer tiefer in Barberei zurücksinken müssen. Jedes Bestreben zur Hebung der Kultur aber, wenn es Erfolg haben will, hat einzusetzen bei unserer nächsten und täglichen Umgebung, beim Wohnhaus. Die herrlichsten Theater und weihevollsten Museen, die besten Schulen und die intensivsten Volksbildungsbestrebungen werden uns nicht weiter bringen, solange unser Volk in Häusern lebt, in denen jede feinere Regung der Seele ersticken muss.

Noch nicht überall hat man das eingesehen. Es ist Schade, dass man den Zusammenhang unserer Arbeiterhaus-Architectur mit der politischen Arbeiterbewegung nicht ziffermässig belegen kann. Es ist ganz zweifellos, dass die Bedeutung des Wohnhauses plötzlich in grelles Licht gerückt werden würde. Das Gefühl für die Heimat kann nur dort erblühen, wo Heimat Glück bedeutet und Glück kann Heimat nur dort sein, wo das Vaterhaus nicht nur ein Lager für die Nächte bietet, sondern wo es die Stätte ist, an der alle in uns schlummerden Kräfte des Lebens zur harmonischen Entfaltung kommen, wo Beziehungen bestehen zwischen unserer Umgebung und unserer inneren Entwickelung. Die häusliche Kultur aber, die für die Entwickelung der Persönlichkeit so bedeutungsvoll ist, bildet nicht nur die Grundlage jeder Kultur überhaupt, sie erschliesst uns erst das Verständnis für Segnungen der Kultur im allgemeinen. Die Heimatliebe weitert sich zur Vaterlandsliebe. Die Vaterlandsliebe aber, die auf solchem Grunde ruht, wird sich paaren mit dem höchsten sittlichen Mut und mit dem Gefühl der Verantwortung bei jedem Einzelnen.

Dass die Weckung höherer Kulturbedürfnisse beim Arbeiter und ihre Befriedigung schiesslich zur Unzufriedenheit führen müsse, ist oft behauptet aber nie bewiesen worden. Sie mag für unsere Pseudokultur zutreffen. Wir haben es aber vergessen, dass jeder Stand seine Kultur hat und nur seine eigene Kultur haben kann. Man setze den Arbeiter in das vornehme Haus eines Aristokraten, er würde natürlich unzufrieden sein in dem richtigen Gefühl, dass er in diesem Hause nicht als Arbeiter leben kann, sondern zum Aristokraten hätte gewandelt werden müssen. Man

setze ihn aber in ein Haus, das nach jeder Richtung seinen Bedürfnissen entspricht, das diesen Bedürfnissen den zweckmässigsten Ausdruck verleiht, das ihm eben hierdurch das Gefühl der Zusammengehörigkeit mit seiner Umgebung gibt, und er wird glücklich und zufrieden sein. Unter Bedürfnissen freilich verstehe man nicht nur jene hygienischer Art, sondern auch alle jene Bedürfnisse nach Schönheit und Glück, die in jedem Menschen leben und deren Befriedigung am vollkommensten im eigenen Heim erreicht werden kann.

Die Lösung dieser Fragen kann nicht erfolgen ohne Berücksichtigung des wirtschaftlichen Problems. Heute schon sind die Baugesellschaften und gemeinnützigen Bauvereine in den Grossstädten nur in der Lage, für die wirtschaftlich besser situierten zu bauen und wo Fabrikanten für ihre Arbeiter Häuser errichten, da rechnen sie zum weitaus grösseren Teil nur auf eine sehr geringe Verzinsung ihres Anlagekapitals. Es erhebt sich also die Frage, würde eine ästhetischen Anforderungen entsprechende Arbeiterwohnhaus-Architektur die Baukosten so erhöhen, dass eine erhebliche Steigerung der Mieten erfolgen müsste? Direktor Brandts, Düsseldorf, hat hierüber Untersuchungen angestellt und sie auf der 14. Konferenz der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen mitgeteilt. Er verneint die Frage. Man wird ohne weiteres noch weiter gehen und behaupten dürfen, dass unter Umständen künstlerisch sogar billiger gebaut werden könnte, als in der bisherigen schablonenhaften Weise. Nämlich dort, wo ein Künstler unter Vermeidung jeder unnützen Zutat dem Arbeiter-Wohnhaus die absolut einfachtste und damit zweckmässigste aber auch schönste Form zu geben vermöchte. Der Bau eines solchen Hauses müsste sich billiger stellen, vorausgesetzt freilich, dass der Künstler keine höheren Anforderungen stellt als der Bauhandwerker. Mag es aber auch heute noch schwer sein, Künstler soweit für die Sache zu interessieren, dass sie unentgeltlich oder gegen ein geringes Honorar Pläne für Arbeiterwohnhäuser entwerfen. Wir dürfen erwarten, dass in nicht gar zu ferner Zukunft sich an das Beste, das heute geleistet wird, eine Tradition anschliessen wird, der folgend auch weniger befähigte Baumeister Häuser schaffen werden, die billigen Anforderungen genügen, wenn man sie auch nicht als künstlerisch neue Schöpfungen begrüssen wird, wie wir dies heute mit den Bauten in Port Sunlight und vielleicht mit mehr Recht noch bei denen Professor Fischers in Reutlingen und Schmohls in Rheinhausen tun. Die alten Bauernhäuser, deren künstlerischer Reiz uns heute entzückt,

die Stadthäuser des Empire, die nur durch ihre Einfachheit wirken, die aber diese Einfachkeit mit unvergleichlicher Anmut paaren, sind auch nicht von Künstlern geschaffen, es sei denn von jenem Künstler, der in jedem Menschen lebte, ehe er unter den Segnungen unserer Kultur seinen Geist aufgab. Die Honorare also, welche heute an Künstler für Entwürfe von Arbeiterhäusern gezahlt werden, sollte man volkswirtschaftlich nicht zu hoch anschlagen. Sie werden in Zukunft reiche Zinsen tragen. Der Privatmann und der Fabrikant freilich, der ohnehin mit einer geringen Verzinsung seines Kapitals rechnen muss, wird oft nicht in der Lage sein, sie zu tragen. Um so bedeutsamer ist die Aufgabe, die hier den gemeinnützigen Baugesellschaften gestellt ist. Brandts betonte es mit Recht, dass die gemeinnützigen Bauverreine, die nicht in diesem Sinne arbeiten, ihre Aufgabe noch nicht erkannt haben.

Erhebt man nun die Frage, wie soll denn eigentlich ein Arbeiterwohnhaus aussehen, dann ist die Antwort darauf nicht leicht zu geben. Es ist schon gesagt worden, dass der Arbeiterstand sich eine eigene Kultur noch nicht geschaffen hat, wie der Adel sie besass und wie der Bürgerstand in den aufblühenden Städten der Reformationszeit sie ausgebildet hatte. Wer darum heute Arbeiterhäuser baut, wird immer mehr oder weniger künstliche Gebilde schaffen, die nicht den Stempel des notwendig aus sich selbst Herausgewachsenen tragen können.

Hiermit hängt es auch zusammen, dass man so oft empfiehlt, das Haus des dem Arbeiter sozial am nächsten stehenden Standes als Muster hinzustellen, das Bauernhaus. Das Bauernhaus ist zu ganz ausgesprochenen künstlerischen Typen ausgebildet worden und die Mannigfaltigkeit dieser Typen scheint die Möglichkeit, allen Bedürfnissen gerecht zu werden, zu gewährleisten. Ich glaube indessen, dass man von der Anschauung im Arbeiterhause — es kann sich hierbei natürlich nur um Ein-oder Zweifamilien Häuser handeln — das Bauernhaus nachahmen zu können, immer mehr zurückkommen wird, je mehr man einsehen wird, wie grundverschieden die socialen Bedingungen des Arbeiters von denen der Bauern sind. Das Bauernhaus ist das Haus eines sesshaften Mannes, der es auf sein Nachkommen vererbt. Jeder Besitzer wird seinen Stolz darin sehen, dass sein Haus den Wohlstand, den Fleiss und die Alteingesessenheit seines Bewohners schon nach aussen hin in die Erscheinung bringt. Das ist es ja gerade, was den Bauernhäusern diesen wundervollen persönlichen

Charakter bei aller Gleichförmigkeit gibt. Das alles lässt sich nicht verallgemeinern und auf ein Mietshaus übertragen, dass seine Bewohner von heute auf morgen wechselt, und darum nie mit ihm in der Weise verwachsen kann, die bei den Bauern das natürliche ist. Dazu kommt noch eins. Das Bauernhaus steht allein in der Landschaft oder mit anderen zu einem Dorf vereinigt. Aber sie sind von einander durch Wirtschaftshöfe getrennt, in denen die Wirtschaftsgebäude. Scheuern, Ställe u. s. w. ihren Platz haben. Das bedingt die grossen Tore nach der Strasse zu, die dem Dorf das charakteristische Gepräge geben und die Architektur der Häuser mit beeinflussen. Das sind alles Momente, die bei dem Arbeiterhause garnicht in Frage kommen. Diese stehen aneinder-gereiht, in den günstigsten Fällen ist ihnen ein kleines Gärtchen beigegeben. Es unterliegt keinem Zweifel, so wenig der moderne Industriearbeiter dem altehrwürdigen Bauern in seinem Wesen gleicht, so wenig wesenliches vermag das Arbeiterwohnhaus dem Bauernhause zu entlehnen.

Es wird also darauf ankommen, etwas ganz Neues, den besonderen Bedürfnissen des neu emporgekommenen Standes Entsprechendes zu schaffen. Der geniale Architekt wird zwar das Bauernhaus studieren, aber nicht, um es nachzuahmen, sondern um von ihm zu lernen, wie gegebenen Bedürfnissen in der zweckmässigsten und einfachsten Weise entsprochen werden kann.

Das Ideal eines modernen Arbeiterwohnhauses aufstellen ist unmöglich, weil, wie schon mehrfach betont, die Vorbedingung eines einer gefestigten Kultur sich erfreuenden Standes fehlt. Wir müssen uns darauf beschränken festzustellen, was unter unseren heutigen Verhältnissen das zweckmässigste ist und daran die Forderung knüpfen, dass dieses zum offenen ehrlichen Ausdruck gebracht werde. Dann werden die Häuser schön sein. Der Begriff der Zweckmässigkeit freilich bedarf eines erläuternden Wortes.

Auf dem ersten Kunsterziehungstage in Dresden im Jahre 1901 wurde in der Diskussion über die Ausgestaltung der Schulen von einem Schulmann allen Ernstes der Einwand erhoben, die Schulen müssten vor allem zweckmässig sein und den Anforderungen der Hygiene entsprechen, die Schönheit käme erst in zweiter Linie in Betracht. Heute lächeln wir schon darüber. Als ob Zweckmässigkeit und Schönheit jemals Gegensätze sein könnten, oder als ob die Schönheit der Zweckmässigkeit als etwas Nebensächliches, Unwesentliches angeheftet werden könnte. Nein, das

Zweckmässige ist immer schön und es ist nichts schön, was nicht zugleich seinen Zweck in vollkommener Weise ausdrückt. Freilich darf man den Begriff der Zweckmässigkeit nicht zu eng fassen. Mir wurde einmal eingewandt, wenn meine Auffassung richtig wäre, dann wären ja jene Steinkisten die schönsten Häuser, die nur glatte Mauern zeigen mit Löchern zum Einlass von Licht, Luft und Menschen. Ihre Innenausstattung wäre am schönsten wenn Wände und Decke mit einer Farbe angestrichen waren, die man möglichst wenig bemerke. Wenn es nur eine Hygiene des Leibes gäbe, möchte es gelten. Aber mindestens so wichtig wie sie und untrennbar von ihr ist die Hygiene des Seele. Die Wohnungen sind nicht dazu da, dass man in ihnen schläft und isst, sondern dass man in ihnen lebt. Leben heisst aber seine Persönlichkeit innerhalb der ihr durch die sozialen Verhältnisse gezogenen Grenzen zur harmonischen Ausgestaltung bringen. Damit ist die oben sehon angedeutete Forderung gegeben nach Wohnhaustypen für die verschiedenen sozialen Schichten des Volkes und die Forderung nach der Ausbildung eines künstlerischen Arbeiterswohnhaustypus. Als Zwecke eines Arbeiterwohnhauses sind aber aufzustellen, neben den wirtschaftlich notwendigen Anforderungen die Möglichkeit eines behagliche Beisammenlebens der Familie und einer bescheidenen über die Familie hinausgehenden Geselligkeit, die Möglichkeit für den Mann, wie die Frau, ausserhalb, ihres Berufes liegenden nützlichen Neigungen ungestört nachgehen zu können oder, alles dieses zusammenfassend, die Möglichkeit, im und am Hause alles zu finden, was das Leben erleichtert, erheitert und freundlich macht. Ein solches Haus erst erfüllt seinen Zweck und wenn es dies in vollkommener Weise tut, wird es schön sein.

Professor Riemerschmid hat auf der genannten Konferenz der Centralstelle in einem köstlichen Referat Hinweise gegeben, mit welchen Mitteln — und es sind die denkbar einfachsten Mittel — diese Möglichkeiten erreicht werden können. Die Sachlichkeit soll man nie aus den Augen verlieren, aber das Einfachste sei mit liebevoller Sorgfalt durchgedacht. Jeden Schein vermeide man, was ist, sei offen und ehrlich gesagt. Man suche nicht nach künstlichen Formen, sondern lasse die Formen aus der Sache selbst herauswachsen. « Wer einmal die entscheidende Wichtigheit anerkannt hat, die in solchem reinsachlichen Arbeiten liegt, in solchem Arbeiten, das immer bei der Sache bleibt, dem wird klar, dass alle diese Fragen, die uns seit Jahrzehnten fast ausschliesslich beschäftigt haben, diese Fragen nach der tauglichsten Stilart nach dem Punkt, wo wir wieder an die alte Ueberlieferung anknüpfen

können oder sollen, nach dem neuen Stil, dass diese Fragen alle nicht mehr da sind. Der mit solcher ehrlichen feinfühligen Sachlichkeit arbeitet, wenn er von guter deutscher Rasse ist, wird nicht ein deutsches Element überall hineinkommen, ohne dass er sich darum bemüht, ohne dass er daran denkt und wenn er für einen Bauern einen Hof baut, sorgfältig alle seine Bedürfnisse und Verhältnisse bedenkt, das nächstliegende Material mit Kenntnis und liebevollem Verständnis verwendet, wird nicht, ohne dass er sich darum kümmert, ein Ergebnis sich einstellen, das überall anklingt an die Arbeit des andern, der vor hundert oder zweihundert Jahren an derselben Stelle, mit demselben Material, mit derselben ungekünstelten Sachlishkeit mit derselben, verständigen, liebevollen Kenntnis, auch für einen Bauern einen Hof gebaut hat? Wird man nicht alles, was noch lebendig ist an einer örtlichen Ueberlieferung, so am sichersten wieder aufgreifen, wenn man dieselben Ausgangspunkte aufsucht, von dort aus, langsam vorschreitend; wie es die Sache verlangt, seinem Verständnis wieder nahe bringt, was sich früher ergeben hat, und wird man nicht — und das ist nun wichtig, mehr als alles Andere — das erfrischende und sichere Gefüht haben dürfen, dass man sich nur Lebendiges Natürliches gewonnen hat, dessen tiefster Sinn einem klar und vertraut ist. Wo die Bedürfnisse und ihr Stärkegrad gleich geblieben sind, werden den früheren gleiche oder ähnliche Formen wie von selbst erwachsen, wo sie sich oder wo sich ihr Stärkegrad geändert hat, werden sich veränderte, aber doch aus denselben Bedingungen heraus sich ergebende, verwandte Formen einstellen, die nicht stören, die alte Einheit nicht zerreissen, sondern als ein lebendiger Zuwachs das Aeltere bereichern und verjüngen. » (Riemerschmid). Erbauer und Bewohner der Häuser mögen ferner lernen, dass strenge, von Lineal und Winkelmass erzeugte Regelmässigkeit durchaus bei anspruchslosen Arbeiten unsachlich ist, dass die ausspruchsloseste Art, zu arbeiten, hier am Platze ist, und das einfache Augenmäss, die fühlende Hand an die Stelle der Langeweile kleine Reize setzen kann, wo auch der geringste schmückende Aufwand sich verbietet. Und sie mögen lernen, dass jedes natürlich behandelte Material manchen unbekannten Reiz besitzt, dass auch die kleinste Spur von erlogenem Vornehmtun lächerlich und gewöhnlich ist. Das sind nur die allgemeinsten Gesichtspunkte aber gerade ihre vollständige Vernachlässigung und Verkehrung in das Gegenteil haben ja die Zustände heraufgeführt, unter denen wir leiden. Auf sie wird darum immer wieder nachdrücklich hingewiesen werden müssen,

bis die in ihnen liegende Selbstverständlichkeit sich durchgesetzt hat.

Und nun einige Worte noch über Strassen und Kolonien. In grossen Städten, wo hobhe Mietskasernen gebaut werden müssen, ist das Gefühl für eine einheitliche Wirkung der Strasse fast ganz verloren gegangen. Jeder Besitzer, der ein neues Haus errichtet, sucht seinen Nachbar zu übertrumpfen, oder zum mindesten durch eine eigenartigen Faça 'e sich von ihm zu unterscheiden, und alsobald ist aus der Strasse eine architektonische Musterkarte geworden. Wie vornehm wirkt die Ruhe und Gleichförmigkeit der Façaden in vielen Strasse von Paris und wie wohltuend ist der Kontrast, den sie zu dem heftigen Treiben auf der Strassendamm und den Trottoirs bilden. Hier kann das Auge einen Augenblick ausruhen von dem Kaleidoskopbilde des grossstädtischen Treibens. Und diese Einförmigkeit braucht nicht langweilig zu sein. Die Portale geben der fortlaufenden Häuserfront eine vertikale Gliederung. Gesimse in gleiche Höhe, Balkone, Gallerien eine Horizontale. Wenn hier die Verhältnisse richtig abgemessen sind, so gibt das in der Architektur einen Rhytmus von unvergleichlicher Schönheit. Wollte man sich hiervon doch für die grossen Blocks von Arbeiterhäusern, die in den Grossstädten errichtet werden, ein Beispiel nehmen. Auch hier sei erstes Gesetz möglichtste Einfachheit, kein Ornament, kein Giebel, kein Türmchen, dass sich nicht mit Notwendigkeit aus der Sache ergibt. Man suche keine beunruhigende Abwechselung durch Balkone und Loggias, sondern bringe diese so an, dass sie die Häuserflucht, gliedern, in klaren, schönen Verhältnissen.

Anders liegt die Sache in ländlichen Kolonien. Hier mag Abwechselung herrschen, denn hier stehen kleine Häuser zumeist nicht in Reih und Glied, sondern jedes, umgeben von einem Gärtchen. Da mag es sich schon als Individuum in seiner Eigenart fühlen. Hier wird in Farbe und Formen manche lustige Abwechselung erzielt werden können.

Die Strassen in den Kolonien können eine Fülle malerischer Reize bieten. Vor allem wird es gelten, sie dem Gelände anzupassen. In der Ebene werden sie gern gerade laufen, in hügeligen Gegenden in Windungen und Bogen. Nur suche man nie das eine oder das andere um eines Prinzips willen zu erzwingen; sondern folge überall den gegeben Verhältnissen. Selbst ein alter schöner Baum sei nicht zu gering, um die Strasse zu einer Biegung zu

veranlassen. In Port Sunlicht ist der schönste Punkt der Kolonie durch die Rücksicht, die die Strasse auf solch einen allen herrlichen Baum nahm, erreicht worden. Es ist die berühmte Ecke am Park Road. Die Hauptverkehrstrassen mögen breiter angelegt werden, die Nebenstrassen aber schmal, damit um so mehr Raum für die Gärten hinter der Häusern gewonnen werde. Vorgarten sind in solchen Strassen ganz unangebracht. Eine grün angestrichene Bank — aber keine eiserne — vor dem Hause, auf der die Nachbarn gelegentlich zusammensitzen und eins schwätzen können, gibt mehr behagliche Stimmung als ein Vorgarten. Wo die Strasse einen Ausblick gewährt, da setze man einen Giebel auf das Haus, der natürlich bewohnbar sein muss, oder stelle ein Haus hin, das sonst reichere architektonische Ausgestaltung verträge, eine Schule, ein Postgebäude oder was es sonst sein mag. Freilich würden diese Gebäude noch besser um eine Platz herum angeordnet werden. Den Platz schmücke man aber auf keinen Fall mit « gärtnerischen Anlagen », sondern bepflanze ihn mit Kastanien und Linden, unter denen die Kinder spielen und die Alten behaglich auf Bänken sitzend ihr Glas Bier trinken können.

Ueber Arbeitergärten ist nicht mehr viel zu sagen. Es wird zumeist und mit Recht den Arbeitern selbst überlassen, sich die Gärten ihren Bedürfnissen entsprechend anzulegen, und sie haben im allgemeinen ein sehr richtiges Gefühl für das Angemessene. Die typische Gestalt der Gärten in den Laubenkolonien wird die entsprechende für das Arbeiterhaus sein. Vom Hause aus ein gerader Weg, der zu einer Laube führen mag und mit Blumenrabatten gesäumt ist. Von den so gewonnenen zwei Halften des Gartens wird die eine dem Gemüsebau dienen, die andere vielleicht als Rasenplatz zur Bleiche verwandt werden. Gestattet es der Raum, dann werden am äusseren Rande des Gartens Fruchtsträucher gepflanzt werden an einem Wege, der um den ganzen Garten herumführt. Gegen den Nachbar wird man sich durch eine Hecke oder einen Holzzaun abschliessen, niemals durch einen Eisenzaun. So wird der Arbeitergarten alles vermeiden, was an einen Landschaftsgarten oder an einen Park erinnert, und nicht mehr sein wollen, als der Haus und Gemüsegarten kleiner Leute.

Es hat im Vorstehenden nicht geschildert werden sollen und können, wie ein Arbeiterhaus im Einzelnen auszusehen habe. Nur ganz allgemeine Grundsätze sind gegeben. Andeutungen und

Hinweise, wie es eventuell nicht aussehen sollte. Mehr konnte überhaupt nicht gegeben werden, denn hier wie überall ist das Schema zu vermeiden. Die Bedürfnisse sind so unendlich differenziert, dass ein allgemein gültiger bis in das Detail ausgeführter Typus nicht geschaflen werden kann.

Suchen wir nur nach Arbeiterwohnhäusern, die nach künstlerischen Grundsätzen gebaut sind, so werden wir gar so viele nicht finden. Der Name Port Sunlight ist schon genannt. Es ist das von den Gebrüdern Lever errichtete Arbeiterdorf bei Liverpool Hier ist von den ersten Architekten Englands etwas geschaffen worden, was immer das Entzücken aller künstlerisch empfindenden Menschen sein wird und was stets seinen Wert als unerreichbares Muster behalten muss. Hiermit ist freilich schon eine Kritik ausgesprochen, denn nicht darauf kommt es an, Musterbeispiele zu bauen, die immer einzig in ihrer Art bleiben müssen, sondern darauf, dass sich Typen herausbilden. Typen aber können weder die Häuser in Port Sunligbt noch die nicht weniger reizvollen Bauten in Bournville bei Birmingham werden. Sie sind eben mit einem Aufwande von Kosten errichtet, der immer nur in Ausnahmefällen möglich sein wird. Von Port Sunlight gilt dies freilich in weit hoheren Masse als von Bournville. Zudem lehnen sich diese Häuser — und das gilt wieder von Port Sunlight mehr als von Bournville — vielleicht zu sehr an frühere Bauweisen an, um als Muster für das Arbeiterwohnhaus der Zukunft gelten zu können.

In Deutschland besitzen wir in den Häusern der Firma Krupp ein interessantes Beispiel für die Entwickelung des Arbeiterwohnausbaues. Alle Stadien sind hier vertreten. Von den ältesten Bauten, die jeden künstlerischen Reizes bar sind, leitet eine Periode, welche man die romantische nennen möchte, über zu den neuesten Schöpfungen Schmohls in Rheinhausen. In der romantischen Periode lehnte Schmohl sich ebenfalls noch sehr stark an alte Bauweisen an und suchte durch Türme, Giebel und Erker in zu reicher Verwendung malerische Wirkungen zu erzielen. In Rheinhausen verzichtet er hierauf gänzlich und hat Typen geschaffen, die schlechtweg als Muster gelten dürfen. Als Uebergang von der romantischen Periode zu dieser letzten künstlerischen könnte man die älteren Häuser der Kolonie Friedrichshof bezeichnen, während die neuesten Häuser dieser Kolonie auch schon die strengen einfachen Formen der letzten Periode zeigen. Es wäre ein dankenswertes Unternehmen von

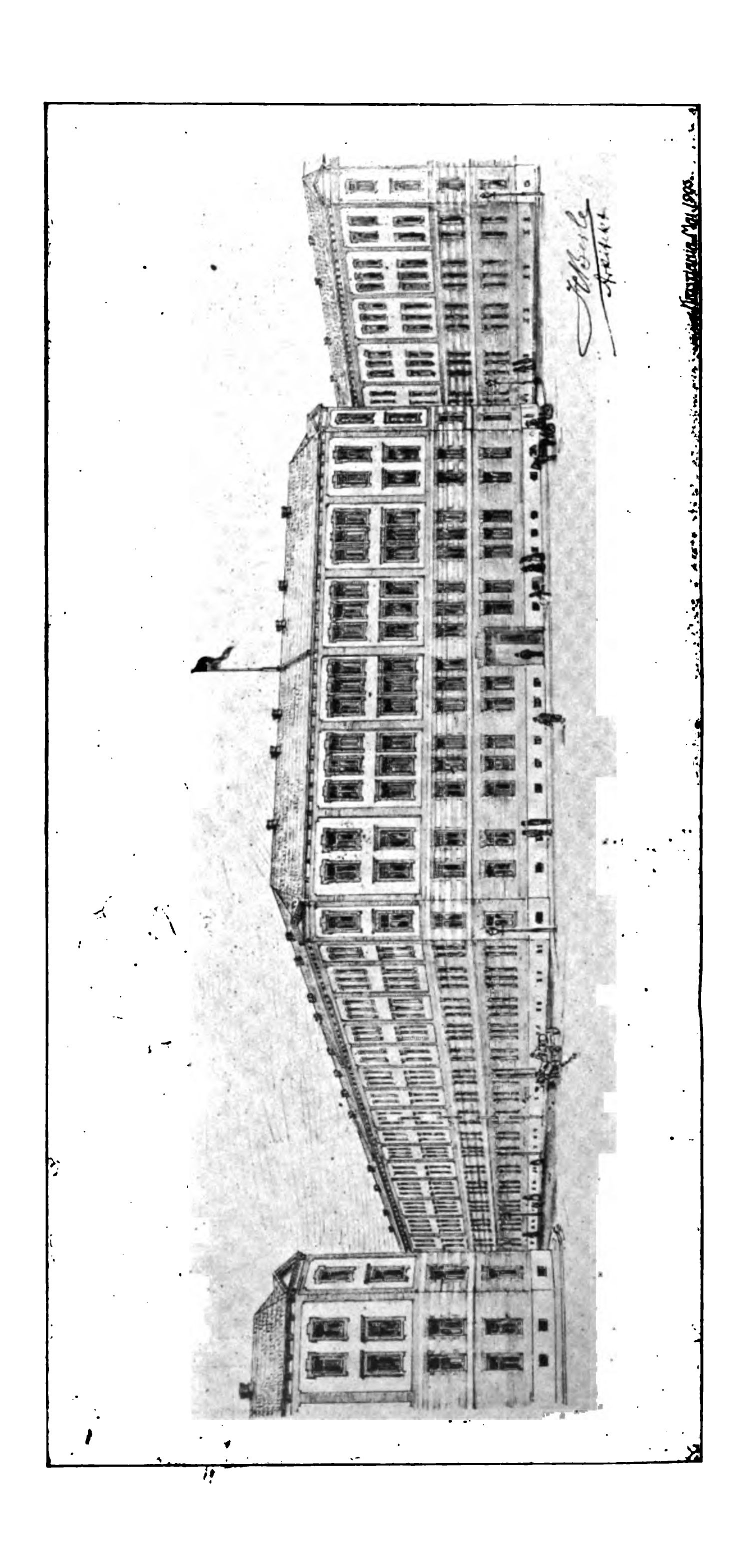
kulturhistorischem Interesse, wenn die Firma Krupp eine Geschichte ihres Arbeiterwohnhausbaues herausgeben würde. Sie würde sich als eine Geschichte des Arbeiterwohnhausbaues in Deutschland überhaupt darstellen.

Auf gleicher Höhe stehen die Bauernhäuser, welche der Königliche Baurat Fischer in Posen im Ansiedelungsdorf Golenczewo errichtet hat, namentlich aber die Bauten des Professors Theodor Fischer in Stuttgart, welche der Firma Ulrich Gminder in Reutlingen für ihre Arbeiter erbauen liess. Sie müssen als der Höhepunkt der bisherigen Entwicklung bezeichnet werden.

Ich führe nur Weniges an. Auch sonst wäre aus Deutschland noch Erfreuliches zu berichten. Ich will es aber übergehen, weil bei aller Anerkennung doch gesagt werden muss, dass eine befriedigende Lösung des Problems in ihm nicht gegeben ist. Dies gilt vor allem von den Entwürfen, welche durch verschiedene Preisausschreiben der letzten Zeit veranlasst worden sind. Es sei nur dasjenige des Hessischen Ernst Ludwig-Vereins zur Errichtung billiger Wohnungen erwähnt. Unleugbar ist hier ausserordentlich Reizvolles geschaffen aber nicht Neues. Die Entwürfe machen mehr oder weiniger den Eindruck als handle es sich um Häuser, die man auf dem Lande hier oder dort schon hat stehen sehen, alter malerischer Bauern- und Kleinbürgerhäuser. Das war aber wohl nicht die Absicht des Preisausschreibens.

Wie dem auch sei, allenthalben ist die Ueberzeugung, dass es sich hier um eine eminent wichtige Frage handelt, die bisher beim Arbeiterwohnhausbau vergessen war, durchgedrungen. Es kann nicht ausbleiben, dass diese Ueberzeugung und das Erstarken künstlericher Tendenzen, welches unsere Zeit charakterisiert, uns bald auch auf diesem Gebiete die erfreulichsten Dinge wird erleben lassen.

Dr v. ERDBERG.



VI[e] QUESTION.

Moyens de donner à l'habitation ouvrière un caractère esthétique, sans en augmenter sensiblement le coût.

Rapport présenté par M. Berle, Architecte, Christiania, Norwège.

Mit 1 Zeichnung (Bl. 14).

Giebt es unter der Menschheit einen Stand, der es bezonders bedorf, dass ihm nach abgeschlossenem Tageswerk von einem — wenn auch recht kleinen — erheiternden Moment im Dazein begegnet wird, wird es derjenige sein, der dann körperlich müde ist oder mit anderen Worten der Körperarbeiter, und ein derartiges erheiterndes Moment ist ein ansprechendes Ausschen des Hauses, nach dem er heimkommt. Es kann mehr als erheiternd, es kann erzichend und eine Macht werden, welche seinen Lebensmut stets erneuern kann. Man kann sagen, dass alle die Körperarbeiter des Erdballes in vielen Beziehungen gleichgestellt sind. Es würde daher natürlich sein, wenn man den Arbeiterwohnungen in technischer Ausführung ein internationales Gemeingepräge verleihen könnte. Es giebt Länder und Gegenden innerhalb derselben, wo Baustein aus dem natürlichen Berge verhältnisweise leicht und billig zugänglich sind. In Kristiania ist seitens der Architektenabteilung des norwegischen Ingenieur-und Architektenvereins (N J A F) eben einen Schritt vorwärts gemacht um billigeren Naturstein zu verschaffen ; für die billigsten Gebäude, die Arbeiterwohnungen aber kann dieser zwar niemals charakteristisch oder anwendbar werden. Der weniger oder mehr graue Naturstein ist ausserdem ohne besondere Veranstaltungen wenig geeignet das obenerwähnte erheiternde Moment hervorzurufen.

Dieses ist dagegen mit einem anderen Bau- oder Facademateriale, das fast jedes civilisierte Land schon vom Mitteralter her in

seiner Architektur angewandt hat, im hohen Grade der Fall. Ich meine die Mauersteinarchitektur, wovon man — auf Basis des Herkömmlichen — in jedem Lande eine einfache und charakteristische Architektur für Arbeiterwohnungen entwickeln können müsste, am liebsten in Verbindung mit hellen kalkgeputzten Flächen, welche wohl zu bemerken immer von dem solideren Materiale, dem Mauersteine eingerahmt sein müssen, und nicht umgekehrt mit Flächen aus Mauerstein und Gesimsen, Einfassungen etc. aus Kalkputz, wovon in allen Ländern so viele Missgeburten aufzuweisen sind, und wo der Putz eine Imitation des Motirs der Baugeschichte, des gehauenen Steines, wird, und der als Imitation nie völlig ansprechend wird. Derselbe wird indessen für den allgemeinen Geschmack in hohem Grade irre leitend sein, indem er die Unkundigen betrügt. Um die mit einer wahren Kombination der Mauersteine und des Kalkputzes zu erreichende esthetische Werkung, welche gleichzeitig ökonomisch ist, näher erläutern, möchte ich als Beispiel ein 4-stökiges Gebäude (cfr. Blatt 14, Perspektiv, Skizze, welche sich auf den Situationsplan Blatt 13 bezicht) anführen.

In einem derartigen Gebäude muss die erste Etage einen solideren Charakter haben als die, welcke von derselben getragen werden, und daher am liebsten aus weissgefugtem Backstein sein (B ! keine dunkle Fugen, die immer das Ausschen verderben). Die zweite Etage macht man durch breitere 3 à 4 schichtige, horizontale Bänder, abwechselnd aus Backstein und Putz und Backsteinseinfassungen etwas leichter. Der dritten und vierten Etage kann demnächst durch Liseneneinteilungen mit Lisenen, Einfassungen, Gesimsen etc. aus Backstein und den Flächen geputzt ein leichteres Ausschen als das der zweiten Etage gegeben werden.

Für das Hauptgesims hat jedes Land aus dem Mittelalter eine Reihe Motive mit Bogen, Konsolen etc. aus Backstein, von kleinen Putzflächen umgeben.

Für niedrigere, z. B. 3-stöckige Gebäude verwendet man die 3 oberen Etagen des beschriebenen 4-stöckigen Gebäudes und mit einer Sockelmauer aus weissgefugtem Backstein. Ein 2-stöckiges Gebäude wird entweder horizontal gestreitt wie die zweite Etage des beschriebenen 4-stöckigen Gebäudes oder : mit einer Sockelmaüer aus Backstein und darüber Lisenen wie die dritte und vierte Etage des beschriebenen 4-stöckigen Gebäudes ausgeführt.

Ein 1- stöckiges Gebäude wird mit einer Sockelmauer aus Backstein ebenso Lisenen, Gesimsen und Einfassungen und geputzten Flächen ausgeführt.

Alle Fenster werden weissgemalt, da dunkelgemalte Fenster mit dem Ubrigen nicht harmoniert. Das oben erwähnte Beispiel könnte vermeintlich für internationale Facadelösungen der Arbeiterwohnungen eine Grundlage bilden.

Aus ökonomischen Rücksichten werden in Norwegen zu diesem Zwecke kostspielige Verblendsteine nicht verwendet, man hat aber öfters auserwahlte Hintermauerungssteine mit Erfolg angewandt, welche vor dem Fugen mit eimer wetterfesten Farbe gefärbt werden. Mit dieser Technik als Grundlage kann mit dem Kompositionsvermögen von Architekten nicht so wenig, wie es beim ersten Gedanken scheint, variiert werden. Sei es, dass die Silhoûette der Arbeiterwohnungen immer verhältnismässig nüchtern werden muss, so kann man mit Fenstergruppierungen, Lisenenanordnungen, Ecklösungen etc. variieren.

Eine andere ebenso wichtige Seite wie die Facaden ist das Innere der Arbeiterwohnungen, und hier müssen bei der einfachen Ausstattung die Farben in die erste Reihe gesetzt werden. Geschmachlose Farbenzusammensetzungen kosten ja ungefähr ebenso viel wie die guten und hübschen.

In Norwegen ist ein Verein « die Kunst in der Schule » gebildet, dessen Hauptaufgabe nächtst dem Ermuntern zur Anschaffung guter Reproductionen von Bildern in den Klassenzimmern ist diese für die Anwendung geschmackvoller Farben in allen äusseren und inneren Räumen der Schule zu arbeiten. Dieser Teil der Aufgabe sollte auf die Arbeiterwohnungen der ganzen Welt überführt werden, und der Dank von tausenden würde in der Form neuen Lebensmutes den Wohnungskongressen zu Teil werden. Als ein Beispiel aus meiner Praxis möchte ich erwähnen, welches Glück eine scheinbare Kleinigkeit oft gemacht hat, wenn ich lebhafte Farben verwendet habe, z. B. in einer Nebentreppe : hellgrüne Stufen, Treppenwangen, Thüren etc., dunkelrote Balluxtre und Wandbrüstung und stark gelbe Wandfarbe. Dieses würde auch für eine Treppe einer Arbeiterwohnnng passend sein. In den Wohnzimmern werden weniger starke Farben verwendet, man variiert aber mit blau, gelb, grün und rot statt des entmutigenden graubraunen, graugelben, grauroten und graugrünen, welche das Gemüt ebenso grau wie die

frischen und reineren Farben hell stimmen. Wir haben in dieser Hinsicht in Norwegen unsere graue Periode gehabt, welche noch viele Spuren in älteren, sogar besseren Häusern hat, hier ist aber glücklicherweise eine Bewegung in der Richtung mehr des unschätzbaren Schatzes auszunutzen, wozu die Farbenskale einlädet und die nicht ungestraft unbenutzt liegt.

BERLE.

VI[e] QUESTION

Moyens de donner à l'habitation ouvrière un caractère esthétique sans en augmenter sensiblement le coût.

Rapport présenté par M. Eug. Bliault, architecte du Gouvernement et du Musée Social (Paris.)

W. Morris. « L'Art doit être fait pour
» le peuple et par le peuple. »

Dans une très remarquable étude sur le confort du logement, populaire, mon honoré maître, M. Cheysson, membre de l'Institut, et Vice-Président du Musée social de Paris écrivait :

« Pour rendre le logis attrayant et y retenir le travailleur, il ne suffit pas d'avoir construit une maison salubre, il faut encore la pourvoir de tous les organes nécessaires à sa commodité et à sa bonne tenue.

» On se souvient de la hauteur méprisante avec laquelle l'architecte romantique de Jérôme Paturot gourmandait, l'œil flamboyant et le crin hérissé, la sottise épaisse et bourgeoise de son client, qui osait, le misérable philistin, se plaindre de ne pouvoir se loger dans un hôtel moyenâgeux, orné de tourelles et de machicoulis, mais dépourvu des recoins les plus essentiels. Cet architecte irascible a longtemps fait école et même aujourd'hui, en cherchant bien on pourrait encore trouver quelques-uns de ses élèves, fidèles aux traditions de la façade de « l'Art pour l'Art ».

» Il faut dire, à l'honneur de nos constructeurs modernes, qu'en général, ils s'inspirent de principes les plus rationnels et qu'ils ont su concilier les exigences de l'art avec celles du confort, par une heureuse adaptation de l'édifice aux besoins de ses habitants.

» Mais, si ce progrès a été brillamment réalisé pour les demeures opulentes, à peine commence-t-il à s'infiltrer dans celles de la moyenne bourgeoisie, et reste-t-il à conquérir presque entièrement pour celles du peuple.

» L'avènement de la démocratie doit cependant avoir son contrecoup sur nos constructions. L'observation a partout établi que l'aspect des maisons décèle aux passants l'état social et politique

de ceux qui les occupent. Le château, orgueilleux et hautain, dont les tours semblent défier le ciel, fait pressentir le seigneur omnipotent sur son domaine ; tandis que, sous la chaumière humble et basse qui semble se cacher furtivement dans les replis du sol, on devine le serf craintif et courbé, qui se fait tout petit et cherche à se dissimuler pour échapper aux exactions du collecteur d'impôts.

. » Or, voici qu'une révolution s'est accomplie dans le principe de la souveraineté, qui repose désormais sur le peuple. Elle a eu sa répercussion dans toutes les directions et doit, à son tour, s'affirmer dans nos maisons. L'architecture est tenue elle aussi, de se démocratiser, de se mettre au service du peuple, comme elle s'était mise jadis au service des Médicis et des Louis XIV.

» L'hygiène et le confort relatif ne peuvent plus être le privilège exclusif de la richesse. L'Art, lui-même, — ce luxe, qui ne coûte rien à l'artiste que du talent ou du génie, s'il a reçu ce privilège divin, — l'Art doit ajouter son prestige au charme domestique de l'habitation salubre et confortable. Le travailleur a droit lui aussi, à la beauté, la beauté dans les lignes de son habitation, la beauté dans celles de son mobilier. Ruskin la réclamait déjà pour lui et Ruskin avait raison. C'est une modification profonde à faire dans l'éducation de l'Architecte et dans l'orientation de son idéal. Il doit être initié aux secrets du confortable, pour le logement populaire et dans ce but, descendre des hauteurs sacrées des temples grecs et des somptuosités des palais, pour fréquenter les foyers les plus humbles. »

Le rôle de l'Architecte social est en effet tout entier à créer, l'Architecte préparé encore par ses études, à servir une classe, dite supérieure, dont les moyens lui permettent chaque jour, de recourir à tous les adjuvants décoratifs nécessaires pour embellir ses constructions, se trouve, quand il aborde la construction à bon marché, complètement démuni pour en rendre les extérieurs et intérieurs décoratifs, s'il ne veut nuire au budget imparti.

Il ne reste en effet devant lui que les matériaux de provenance ordinaire, qui doivent être employés par économie sans aucune taille et c'est ainsi que beaucoup d'exemples de ces habitations sont recouvertes parfois, pour toujours, hélas, imiter la Maison du Riche, de honteux placages de plâtres, de faïences, d'enduits de toute sorte, sans oublier tous systèmes de jointoiements irraisonnables, rocaillages, etc., grevant ainsi lourdement le budget

d'établissement, et non moins lourdement, celui d'entretien dans l'avenir.

L'Achitecte en outre, ne se trouve-t-il pas, s'il a à cœur de donner à la modeste maisonnette de cinq mille francs un cachet artistique, devant un programme dont les études seront combien plus laborieuses que celles nécessaires pour la coquette villa du bourgeois, études et déplacements qui, s'il est en présence d'un cas isolé, dévoreront tous ses émoluments; c'est pourquoi, je le répète, il faut que l'Architecte pénétré du devoir social né de sa profession, semblable au médecin social des services d'assistance, se trouve, en servant cette noble propagande, largement récompensé par le bien-être qu'il apportera aux classes laborieuses, et par le bon devoir rempli, en unissant ses efforts à ceux qui se soucient de l'Art pour le peuple, en tout et partout comme le réclame avec tant d'éloquence notre éminent rénovateur d'Art populaire, j'ai nommé Jean Lahor.

MOYENS DE DONNER A L'HABITATION OUVRIÈRE UN CARACTÈRE ESTHÉTIQUE SANS EN AUGMENTER LA DÉPENSE.

Le principe fondamental et si raisonné dont les architectes du moyen-âge ont tiré de si beaux exemples des « Matériaux de construction formant exclusivement la décoration », repoussant, quel que soit la matière, tout adjuvant inutile, sera celui qui devra rigoureusement présidé à la décoration extérieure et intérieure des habitations à bon marché. Conséquemment, après avoir introduit au premier lieu dans un plan d'habitation à bon marché toutes les dispositions intérieures en vue de donner le maximum de confort et d'hygiène à la famille, ces dispositions intérieures ne devront pas être modifiées sous aucune raison pour les besoins d'harmonie extérieure, mais au contraire en être les bases; les façades devant être naïvement la traduction des dispositions intérieures.

Cette traduction permettra à l'Architecte de profiter de toutes les conséquences des besoins intérieurs pour en créer des motifs extérieurs, d'aspect agréable, parfois même utilitaire, tel un défoncement de mur provoqué par une cheminée pourra servir extérieurement de banc de repos.

DISPOSITIONS EXTÉRIEURES.

Donc les dispositions extérieures nées exclusivement des dispositions intérieures devront être édifiées en matériaux les

plus solides et les plus rudimentaires de la contrée, meulière, briques, déchets de pierres ou de granit, bois, etc. sans jamais aller emprunter quoi que ce soit (si ce n'est par économie) à la contrée voisine et cela, tant pour la maçonnerie que pour tous autres corps d'état ; c'est ainsi, qu'après s'être soucié de l'hygiène d'abord, nous conserverons les conditions du milieu, les traditions locales, dont on s'inquiéte si peu aujourd'hui et qui font la délicieuse harmonie de certains villages de Bretagne, de Savoie ou de Provence ; en Suisse, ne voyons-nous pas tous ces exquis chalets tous construits de même matière (le bois) être tous gracieux, mais quoique si différents dans chaque contrée que ce soit dans le Valais, dans celui de Vaud ou de Neufchatel, ce résultat n'est-il pas dû au respect des traditions locales.

Même résultat acquis dans la Colonie ouvrière du Port Sunlight en Angleterre, de celle d'Essen en Prusse, de Pullman-City aux Etats-Unis. On devra donc choisir les matériaux de la contrée les plus clairs, ne pas entreprendre quels qu'ils soient de les recouvrir ou de les peindre ; on devra s'ingénier à tirer de leur coloration naturelle des effets, en proscrivant toute moulure ou toute adjonction, seuls, les bois, en contact avec l'eau pourront être peints en vue de leur conservation ; les bois abrités, tels les rampants de toits pourront être seulement passés à l'huile bouillante en vue de leur conservation sous un ton trés ensoleillé.

Si je prends comme exemple les environs de Paris, on emploiera de préférence la meulière, cette admirable pierre aux tons si chauds, si méconnue encore qu'elle n'est souvent employée à l'état naturel que pour la construction des caves ou des murs de clôture ; quand elle est en façade, on s'empresse de la recouvrir de honteux rocaillages on enduits de toute nature.

Les murs pourront recevoir le plus de fruit possible un centimètre par exemple, les linteaux des baies toujours en meulière brute, naïvement jointoyée sans aucun chambranle, les linteaux des baies en chêne, de préférence artistique, aux linteaux en fer d'aspect industriel, ces linteaux recouverts d'un arc de décharge en briques toujours non teintées, toujours les matériaux brut, et toujours la même préoccupation de profiter des besoins de construction pour en déduire l'harmonie extérieure tant dans la couleur que dans les lignes, avec le principe de ne point dépenser un centime qui ne soit utilitaire au confort de l'habitation.

La maison ouvrière sera dotée d'un endroit de terrasse abrité pour y vivre en tous temps en plein air, ainsi que nous le voyons dans les plus modestes cottages des Etats-Unis, disposition

utilitaire donnant à l'aspect extérieur un si grand charme et, l'ensemble de la construction devra être en plus totalement abritée, sans aucun perron extérieur, sans aucune saillie, rien de directement exposé aux intempéries, le tout recouvert d'un toit, grand parapluie à deux pentes, coupé par des ressauts insignifiants et peu coûteux sous condition toujours qu'ils traduisent des besoins intérieurs.

Toujours même programme, qu'il s'agisse de briques, de pierres, de bois, ou tous autres matériaux, toujours rien d'inutiliatire ou de factice. Les ouvertures devront rester des dimensions voulues pour les besoins intérieurs sans aucune préoccupation extérieure de façade et en nombre voulu, espérant à ce sujet que bientôt disparaîtra de nos lois fiscales cette loi inepte et funeste qui impose les portes et fenêtres, c'est-à-dire les prises de lumière et d'air, c'est-à-dire la santé, la vie.

Les persiennes ou volets en bois en développant extérieurement, pleines ou en partie évidées seront, par le jeu des couleurs en harmonie avec celles des murs, un élément décoratif.

Les matériaux de couverture choisis en harmonie de ton avec les murs ne recevront aucun châssis, toujours coûteux du premier établissement et d'entretien, et dont les flâchis de rouile sont la honte des toitures en tuiles ou en ardoises, les toits pourront être éclairés ou ventilés par l'about des faitières tronquées.

En un mot, ainsi que le dit Jean Lahor : « Faisons retour à la simplicité, à la logique. Ainsi dans les deux maisons, modeste ou riche, différence non de principes, non de thèmes décoratifs, mais de matières seulement, ou de travail dans la matière ; et alors on ne saurait trop rappeler que les lignes les plus simples, quand la proportion en est parfaite sont souvent dans le mobilier, comme en architecture, les plus belles, que ce n'est pas le placage, la surcharge d'une ornementation inutile, qui font jamais la beauté d'une architecture ou d'un mobilier, mais au contraire qu'ils en font souvent par la laideur, et qu'un meuble peu ouvragé est souvent par la seule proportion, la pureté de ses lignes, préférable à un meuble trop travaillé.

Donc sans penser à imposer ou à offrir au peuple un art dit populaire, nous irons vers l'art populaire, surtout de jadis et nous lui demanderons des leçons, des modèles de goût et d'art vrai. Et c'est ainsi que, partant du peuple, notre révolution ou évolution artistique retournera vers lui et peut-être s'appuiera sur lui.

Je n'oublierai pas d'ajouter qu'un important adjuvant décoratif dont on doit tenir grand compte résidera dans l'ornementation des

façades par les plantes du jardin qui, placées à bon escient et sans recouvrir entièrement la maison lui apporteront un charme exquis ; je dois signaler à ce sujet l'exemple si intéressant des villages de Dayton-Leclaire aux Etats-Unis, dont les ouvriers eux-mêmes sont arrivés à donner à leurs bien simples maisons de bois, l'esthétique de ravissants cottages, grâce à la décoration florale.

C'est dans cet ordre d'idées que je fus chargé en février dernier d'édifier à Paris fiévreusement en vingt jours un type de maisons à bon marché en vrais matériaux dans l'exposition et grâce aux libéralités du *Journal*, au Grand Palais; j'y mis en pratique tous les principes de caractère esthétique dans la maison ouvrière, tirée d'abord pour l'harmonie des éléments mêmes des matériaux bruts de construction et pour les lignes des besoins hygiéniques de l'intérieur, en vue de n'affecter aucune dépense aux besoins de l'art, ne fut-ce qu'un centime.

Elle fut honorée de la visite de M. Dubief, ministre du commerce, de M. Dujardin-Beaumetz, sous-secrétaire d'Etat des Beaux-Arts, et de celle de M. Francotte, ministre de l'Industrie et du Travail en Belgique, et avec eux, de tous nos éminents apôtres de la question des habitations à bon marché, MM. Jules Siegried, Cheysson, Jean Lahor, etc., et je fus dans cette occasion largement récompensé de mes efforts par le vif intérêt dont ils gratifièrent cette manifestation.

DES DISPOSITIONS INTÉRIEURES.

> « N'avoir rien dans la maison qui ne soit
> » utile, qui ne soit bon, c'est à-dire solide, et
> » qui ne soit d'un goût simple, excellent, beau
> » ou charmant, harmonique avec le milieu »
>
> JEAN LAHOR.

Le plan de l'habitation à bon marché devant être la traduction du maximum de confort et d'hygiène possible dans le terrain affecté et pour le budget imparti, le caractère esthétique de l'intérieur devra comme pour l'extérieur, naître exclusivement de ses différents et multiples besoins en vue toujours de ne point accorder, en principes à l'art aucun crédit quel qu'il soit.

Sans vouloir préciser des formules, car de ces réflexions doivent naître des solutions à l'infini dans tous les milieux ou le problème se posera, je me permettrai pour fixer les idées, de prendre l'exemple, de l'habitation ouvrière exposée au Grand Palais, que je citais plus haut.

L'entrée, ménagée dans la cage d'escalier, s'ouvrait d'une hauteur de seuil sur l'extérieur, contenant d'abord un petit perron intérieur de quatre marches conduisant au vestibule ou dégagement des pièces du rez-de-chaussée, évitant ainsi les marches en pierre, si pénibles d'entretien pour la ménagère et souvent abrités par de petites marquises si coûteuses et d'une durée si éphémère ; à droite intérieurement était placé le petit vestiaire bien ventilé pour déposer les vêtements et jouets des enfants à la rentrée de la promenade ou de l'école ; puis le vestibule réduit à sa plus simple expression, donnant accès aux pièces du rez-de-chaussée, ensuite l'escalier contenant à mi-étage un palier de repos pour la ménagère montant chargée, l'enfant au bras et enfin après le palier d'accès des pièces du premier étage, l'excédent de place bien clos servait dans cet escalier d'endroit pour brosser les vêtements et chaussures à l'air libre avec armoires à linge sale ventilée extérieurement ; le tout peint, sans aucune moulure, rien que des nus.

De tous ces besoins d'hygiène et de confort réunis dans le minimum de place, exécuté avec le minimum de matière la moins coûteuse était née tant intérieurement qu'extérieurement une harmonie de lignes et par la diversité des matériaux une harmonie de couleurs.

Dans la cuisine, qui, *profitant de ce qu'elle est toujours chauffée,* servait de buanderie et de salle de bains, contenait dans son sol carrelé, un bac en ciment de la dimension exacte d'une baignoire, bac à utiliser également pour le rinçage du linge ; elle était munie d'un poêle-cuisinière, chauffant la cuisine et l'escalier, poêle muni d'un bouilleur de trente litres, alimentant une chaudière à linge annexée au poêle répondant ainsi aux besoins de l'alimentation, du lavage du linge, de la vaisselle, et aux besoins de propreté du corps.

Le grand évier très profond, en terre brune, semblable à celui des cités ouvrières de Londres, pouvait servir pour le lavage de la vaisselle et du linge et voyait s'appliquer sur ses bords une petite essoreuse calandreuse permettant de sécher et de ranger le linge rapidement évitant ainsi de coûteux repassages.

Au-dessus de l'évier un robinet filtre à petit débit ; le fourneau abrité d'une petite hotte vitrée, le tuyau de fumée non apparent formé extérieurement par une sur-épaisseur du mur, sans poterie, en vue de ménager au ramonage une trappe extérieure.

Son mobilier était composé d'une table, d'une chaise basse, et d'une armoire divisée par le bas, une partie réservée aux bouteilles deux tiroirs profonds, l'un pour la paneterie, l'autre pour les

couverts, au-dessus une partie transformée en garde-manger ventilée extérieurement et une partie haute pour ranger la vaisselle de service.

Le dessous de l'évier, disposé généralement en armoire, pour y recevoir la boite aux ordures ménagères, cause d'infection pour la Maison, était munie d'une trappe pour jeter les ordures dans une boîte *seulement* accessible de l'extérieur et ainsi toujours fortement ventilée. Le tout peint, sans aucune moulure.

De toutes ces dispositions inspirées seulement en vue de posséder le maximum de confort hygiénique se dégageait dans cette petite cuisine un charme tout spécial, rehaussé dans cette occasion par une frise au pochoir de quelques centimètres, dont les motifs exquis étaient tirés des légumes du jardin et due au talent si délicat de Madame Gautier.

Toutes les pièces de cette maison avaient leurs murs peints, aucune menuiserie intérieure si ce n'est deux éléments utilitaires faisant fonction d'éléments décoratifs à savoir ; le premier, était une moulure pour accrocher les cadres, située à vingt-cinq centimètres du plafond à la retombée du cintre sanitaire, rayonnant autour de la pièce, laquelle moulure grâce à sa partie supérieure en gorge recevait des petites attaches en cuivre d'où pendaient les fils de métal retenant les cadres, moulure évitant les trous de clous, repaires à vermine ; cette moulure était fixée au mur par des attaches en cuivre, éléments de construction disposés en éléments de décoration.

Le second élément était sur le parquet, autour des murs pour remplacer la plinthe et se composait d'un taquet de forme triangulaire de trois centimètres sur cinq, épousant la forme du balai et conséquemment, évitant, mieux que la plinthe, tout dépôt de bacilles, et éloignant les meubles des murs.

Pas de chambranles, pas de cymaises, pas de moulures ni aux portes ni aux fenêtres, toute décoration si coûteuse et si inutile; les portes arasées aux deux faces, les chambranles remplacés par un filet peint faisant partie de la composition décorative, réduite à sa plus simple expression par un motif de pochoir répété dans la gorge du plafond; ce pochoir dans la salle commune empruntait ses éléments aux fruits du jardin ; dans la chambre des jeunes filles était traduit en couronnes de marguerites ou de lys; dans la chambre des garçons composé de motifs géométriques où étaient inscrites des formules « Va droit », « Sois probe », etc., etc.; le

prix de la décoration totale était compris dans le prix d'ensemble pour soixante francs, soit quinze francs par pièce, estimant que l'habitant pouvait lui-même appliquer ses pochoirs dûs, dans cet exemple, au talent si spirituel du véritable artiste qu'est Aubert.

Aucune marbrerie, ni fumisterie coûteuses, un seul *poêle*, dans la salle commune, en grès Bigot, assez semblable aux principes des poêles alsaciens, poêle unique chauffant par des gaines d'air chaud les quatre pièces de l'habitation, gaines en sur-épaisseur du mur, sans adjonction d'*aucune poterie* quelle qu'elle soit.

Chaque pièce munie d'une large fenêtre avec vasistas pour renouveler l'air vicié, le sol en frises de parquet contrariées et enfin, le mobilier conçu dans le même esprit sans aucun tapis, aucun rideau qu'aux fenêtres, deux bandes en toile de chanvre s'arrêtant à quarante centimètres du parquet et recevant en application les motifs du pochoir de chaque pièce.

Jean Lahor écrivait sur cet exemple :

« Ainsi la Maison sera saine, d'abord, elle sera propre et elle sera meublée et décorée avec goût et simplicité ».

William Moris n'a-t-il pas dit :

« Plus l'art s'élève, plus il est souvent le moins coûteux. »

« Les harmonies peuvent et doivent être recherchées exclusivement entre les tons.

» Et, comme l'égalité existe aujourd'hui dans le costume, avec les seules différences apportées par la matière, une même formule décorative, s'accordant avec les formules de l'hygiène, pourra s'appliquer aussi bien à l'habitation la plus modeste qu'à la plus riche.

» Nous referons, dit ailleurs Jean Lahor, l'éducation esthétique de la foule en commençant par la maison et en la continuant partout ; nous propagerons ces idées par une Société Internationale d'Art populaire et d'hygiène (Fondée le 8 mai 1905), par des musées d'Art populaire, etc. »

De tout ce qui précède, je me permets de conclure, qu'en matière d'habitation à bon marché, le constructeur devra se préoccuper de tirer des éléments d'hygiène et de la variété des matériaux employés, en respectant les traditions locales, tous ces effets décoratifs, que, s'il est pénétré de son devoir social il le peut et le doit, sans recourir à aucun crédit et sans grever celui d'entretien pour l'avenir, qu'en conséquence il y a lieu de proposer au congrès les vœux :

1°) Qu'il soit réservé dans chaque comité régional d'habitations à bon marché et dans chaque fédération une place à un architecte social ayant pour mission de veiller aux intérêts d'esthétique de l'Habitation populaire en harmonie avec les traditions de la région.

2°) Qu'il soit tenu grand compte dans les expositions internationales des résultats qui seront présentés dans ce sens par les Sociétés d'Habitations à bon marché.

EUGÈNE BLIAULT.
Architecte du Gouvernement français et du Musée Social
à Paris.

VI[e] QUESTION

Moyens de donner à l'habitation ouvrière un caractère esthétique, sans en augmenter sensiblement le coût.

Methods by which the more artistic designing of Workmen's Dwellings can be secured without a great increase in the cost.

Rapport présenté par M. Raymond Unwin, architecte de Garden City.

A cottage is a home, and therefore, before all things, the artistic cottage must express this, and convey the sense of homeliness. Perhaps the most essential purpose of a cottage is to provide shelter, and it will be found therefore that the roof should be a prominent feature in the design if this sense of shelter and homeliness is to have due expression. There is always a great charm and suggestion of cosiness produced in a cottage that has plenty of roof visible, particularly when the roof can come sweeping down over part of the building to within six or eight feet of the ground.

Perhaps the next important point to consider is the suitable adaptation of the cottage to its particular site and surroundings. This applies more particularly to cottages in the country, or set in fairly large gardens, and depends not only on the design being adapted to conformation of the ground, but also to the building being largely composed ot materials which seem at home in the locality. On a country site, the more the cottage seem to express the feelings of a simple shelter erected from the materials ready to hand and erected with some loving care for the nature of those materials and the nature of the site, the more successful artistically is it likely to be. With very small detached houses, having three bedrooms on the first floor, it is extremely difficult to produce anything of this effect, the building is generally too high for its size which gives it an appearance of being stuck up and detached from its site.

The charm of an English village largely depends on the way in which cottages are clustered together; a bit of variety in size

and form producing a picturesque grouping of roofs and gables, even when each individual cottage is quite simple and four-square; and this beautiful effect of grouping can to some extent be obtained if cottages are built three or more together instead of being detached. The use of any form of ornament is very rare on the old village cottages, they depend for their beauty on the lines of their form, the proportion of their parts, and the natural simplicity of the materials used. Modern cottages are too often spoilt by the introduction of ornament of a low class, such as the use of variagated bricks, of machinemade mouldings or decorations, and of meaningless trimmings of all sorts. The best decoration for a country cottage is undoubtedly that provided by flowers and creepers growing in the surrounding garden. Any ornament should be sparingly used and should be of such a character that either in its intrinsic beauty or the enrichment added to a surface by it is sufficient to justify its use. A little hand-wrought carving on beams or barge boards, or a slight enrichment of a plaster surface by hand wrought decoration may be an added beauty. Where the local material has in itself no special beauty of colour, it may be whitewashed, colour-washed, or plastered ; and this treatment is nearly always a success,being bright and cheerful looking as well as homely. The facilities for carriage provided by the modern railway system, have destroyed the natural restraint which in old times caused local materials to be almost universally used, and have rendered possible the introduction of all sorts of materials foreign to the district, which tend to produce an inharmonious effect. Many of the modern materials themselves are also less beautiful than the old, having a hard and sleek appearance owing to their extra evenness and monotony of finish. The absolute beauty of many of the old and simpler materials, when they have been weathered by age, is often very great. A much more pleasing sense of texture is given to a roof, for example, by thich rough small slates or hand-made tiles slightly uneven of form, than results from the use of very smooth, thin, evenly split slates or machine-pressed tiles ; and in these ways the modern builder of cottages is somewhat at a disadvantage in localities where more beautiful materials have entirely ceased to be produced.

In town areas the problem of designing workmen's dwellings which shall be beautiful, is somewhat different. Here the crowding of houses together and the frequent repetition of design

introduce fresh difficulties, while the absence of garden leaves the buildings exposed, without their hard lines being softened and screened by shrubs and creepers. The large blocks of flat dwellings, so common in continental towns, in London, and in Scotch towns, are generally ugly. It is impossible in such blocks to give any expression to the sense of homeliness, and very rightly, because as a rule there is no homeliness whatever in the tenements, to which expression could be given. There is no place for childhood in such block dwellings, as usually arranged; and the buildings themselves are so large that they could only become beautiful if treated in the manner of large and stately buildings, with masses of light and shade, and features of interest in scale with the buildings themselves. Instead of this they consist of the repetition of tiny cell-like units, which are in themselves altogether too small in scale to produce any effect on the whole building, and it is only by a very rarely successful building up and grouping of these units that any effect at all, beyond that of dreary monotony, is produced by such buildings.

In town areas where necessarily, owing to the high value of land, only a very little open space can be given to each cottage, it would seem to be much the most successful arrangement, both from the point of view of health and beauty, that these small open spaces should be grouped together, so that a single space large enough to be airy and effective might be gained, and that the houses should be grouped round this open space in the form of three-sided courts or of quadrangles. There is something peculiarly pleasing and restful about the quadrangular form of building, and there is a certain sense of design and completeness which gives to most quadrangles dignity and unity, even though they are composed of small units repeated without variety. Usually there is some central feature, some larger common room or arched gate-way, which helps matters; and it is wonderful how little in the way of central feature is enough to make such a group of buildings completely satisfactory. There is no doubt that a very large amount of monotony and unity is pleasing, if it is suitably terminated at given points by some feature of interest properly balanced. Mere variety, unless it is variety within some enclosing sense of unity, may become more tedious than monotony. The charm of this form of building is well seen in old collegiate or monastic buildings.

Variety in groups of houses may be produced, by having centrally or at given points in the groups, houses of a rather

lárger class or rather different design, without adding anything to the cost of the building. But it will generally be found that the mere aimless introduction of variety, such as the changing of the form of a window or door, when such change has no reason beyond a striving after a variety, usually produces not a pleasing effect but a mere restlessness.

In modern times it is an accepted hygienic principle that houses should face towards the sun, and that the living rooms should not be built on the north side of the building. This should become a source of distinct artistic and pleasing expression in the arrangement and grouping. It necessitates very often, among other things, that the back of the building should be towards the road and towards the front of a neighbouring building, and therefore requires that the back of the building should be treated as a front. A great stride will have been taken in the designing of human dwellings when it becomes generally recognized that every elevation is a front elevation !

In the more suburban parts of towns, where a more generous provision of land can be arranged, it is still important to avoid the monotony which arises from the dotting about of detached or semi-detached houses at short distance from each other — a monotony in its way almost as great as that produced by continuous rows of cottages. The narrow gaps of ten or twenty feet left between the pairs of semi-detached cottages, which are so common, are really of very little value, whereas if the houses were built in groups of four or six spaces could be left between the groups which would be large enough to be of some value to produce a pleasing variety and to give outlook into gardens, or sometimes over distant views of great interest.

By arranging groups of cottages to form larger groups, surrounding perhaps a green or clump of existing trees, much sense of design and beauty may be produced even when the units are quite simple and economical buildings. The old English Village Green, certainly offers one of the valuable suggestions in the arrangement of cottages, the broad expanse of grass, with the surrounding houses opening on to it, never fails to be a delightful foreground, and affords an open and peaceful outlook, of a most satisfying kind, from the windows of the houses. Economy demands repetition of plans but provided two or three pleasing groups are combined to form a larger group, such a larger group can often be repeated without any sense of monotony. Simplicity should be the keynote of all such arrangements and designs,

nothing showy, restless or artificial; windows thrown out obviously to catch the sun or to get some additional view, porches to shelter doors, and all such little features which have some reason for their being, may add greatly to the charm of the group and introduce legitimate variety; but again it should be emphasized, that what is required is a natural straight-forward expression of the conditions regulating the simple home of a simple people. While the utmost simplicity is consistent with great beauty, it must be the simplicity of good honest work and materials of good quality used in the best manner, if the work is to have any artistic pretension.

In the streets themselves on which such houses front, much variety may be introduced. Some may be planted as avenues, some may have wide grass margins, others again may be decorated by shrubs, in some cases the houses may be built up to the line of a wide street having their gardens behind, in other cases long gardens may stretch from the street line to the houses at the top. Many conditions of new building sites will suggest the one arrangement or the other, and the more such arrangements spring from some definite suggestion of the level or aspect of the site, the more successful they are likely to be.

Simplicity is equally necessary in street decoration, broad strips of grass with trees springing from them being among the most pleasing forms of street gardening. Many a fine street has been spoilt by the introduction of an ineffective strip of meaningless garden, the breadth and simplicity of which has been frittered away in silly wiggling paths or flower-beds, devoid of dignity or real beauty. Gardens in a street must necessarily be of a somewhat formal character, and it is much safer to have a plain grass margin where the space is small, and in fact in all cases where some definite beautiful effect is not produced by the gardening. Where the garden becomes a mere trimming of the grass it usually spoils the result.

The great charm of the old English village, and of many continental villages, thoroughly testifies to the degree of beauty which may be attained by the proper use of simple materials, of green grass and trees, in the formation of human dwelling-places.

RAYMOND UNWIN.

VIe QUESTION

Moyens de donner à l'habitation ouvrière un caractère esthétique, sans en augmenter sensiblement le coût.

Methods by which the more artistic designing of Workmen's Dwellings can be secured without a great increase in the cost.

Rapport présenté par M. Bedford Tylor, architecte à Bournville.

In considering this subject it is necessary to try and form a common basis of argument as to the accommodation comprising a Workingman's Home and the definition we place upon the term artistic.

From experience in erecting some 600 cottages at Bournville, we have come to the conclusion that the maximum of Home Comfort is obtained by providing a small entrance lobby from which the stairs ascend and the doors into the sitting rooms open, thus avoiding the discomforts of passing through the rooms, and each bedroom has a separate entrance off the landing thus promoting decency and privacy.

The accommodation of the smallest cottages — to rent at, say 4/6 per week inclusive of rates, etc. — should be a large living room kitchen and small working kitchen, or large living room working kitchen and small parlour. A larder with outside ventilation, coal store, W. C. and three bedrooms, and a bath in every house. For a slightly larger house still within the artizan's means, two living rooms with scullery and toolhouse in addition with a bath room upstairs may be added.

With this introduction as to the necessary accommodation may we consider the artistic possibilities in erecting such cottages.

For hygienic ideals, cottages built in pairs, trios or at most in blocks of four are best, thus providing for a free circulation of air and avoiding the overcrowded state which is so detrimental to national physique as well as moral development, and how different in appearance to the weary sameness of rows so usually exploited by the thoughtless grasping speculator.

Cottages built in 3's and 4's form a very picturesque group by a courtyard frontage. It greatly helps in effect to be able to see between the houses to the gardens which are speaking characteristics of the tenants individuality, and the width of frontage necessary greatly adds to the health giving sun and air space which surely pays in the life of the community. Further artistic grouping may be obtained by an uneven building line so long as a minimum depth from frontage is recognized and the neighbouring light is not curtailed. The plan must be between four square walls as far as possible as breaks add considerably to the expense in walling and roofing, etc. Thus we are to seek for artistic effect in the good proportion and grouping of openings and heights; and a pleasing harmony in the blend of colours in materials and the painting of wood and ironwork in relation thereto.

Let us now turn to the selection of materials. This should be done with the greatest regard for durability and comfort, for to sacrifice Home Comfort for external effect is not morally artistic and such exterior decorations as are expensive in upkeep are also of doubtful art, only to be used with judgment for corner or exceptional features.

Brick or stone are still the most suitable materials for outside walling according to locality. A red brick or warm coloured stone are preferable if the cost be not prohibitive.

The roof coverings may be pleasingly varied between, a red, brown and dark brindled tile or even pantile and small green, grey or dark blue slates.

This variety in roofing materials judiciously grouped on the various blocks of cottages and finished with appropriate ridge cresting, make an economical means of obtaining artistic effect and giving colour to the landscape.

The roof may well be brought down below the ceiling level with a liberal projection to eaves and gables. Necessary light may be obtained by dormers, gablets or other of the numerous simple but artistic methods of breaking through the roof which may be adopted to suit the building.

In all cases sash windows are desirable, as being cheaper than casements and giving better ventilation. They may also be adapted with as good effect.

A variety in bays, square, court and combination are inexpensive and expansive artistic additions, whilst a porch or hood to the front entrance may occasionally be added to break the line and form a protection.

It is well if possible to provide a small toolhouse or the tenant will in all probability form an erection the reverse of artistic, out of packing cases or other approved !

Plain brickwork and half round ridge cresting, and half round eaves gutters are more artistic in setting off a building than the ornate styles so often adopted by the villa builder.

Of the finishing colours for painting the wood and ironwork much might be said, but this has to be left largely to individual taste and the materials with which the tones have to harmonize.

Greens ranging from the bright Hooker tinted with ochre, down to the dark rich olive green, give a fine range with artistic effect and sometimes an art shade of browny red may form a relief for doors and we always have cream and ivory white as valuable alternatives.

« Stoprot » for the feet of rafters and barges gives a rich brown and black ironwork often forms an effective dividing band between the roof and wallings.

As far as possible avoid the hard crude colours so contrary to the setting of Nature, in fact the highest art seems to be to let Man's handiwork be so disposed that it may appear as far as possible at one with Nature.

This brings us to the appropriate disposition of shrubs, climbing plants and the setting out of gardens which may do much for a cottage which economy in building has compelled us largely to forego.

Can a block of cottages be plain and ugly if well proportioned and grouped and the walls are well grown over with such as ivies, vines, ampelopsis, clematis, passion flower, rambler roses, jasmine, japonica, cotoneaster or other of the many hardy climbers ?

Add to this a variety of deciduous and flowering shrubs with herbaceous plants scattered between, with many a gay and parfumed flower ; to be approached by well rolled gravel paths and bordered with neatly kept turf edging, if is possible to make, with comparatively small expense and healthsiding labour, a Workmans's Cottage and garden a delight to himself and all who pass thereby.

Fruit trees form a productive screen between the back gardens and the boundaries may well be marked by hedges according to locality.

The hedges may be protected for a few years by light fencing, but when well established they form a protection against man or beast and are so much more artistic than the iron fence or wall so generally adopted by the unfeeling Speculator. The gates too may be rustic but strong.

May we look inside our Workman's Home and see how that too may be artistic.

The walls may be papered in self colours or with a pretty pattern paper and these can be got in art shades and with artistic designs at quite a cottage price.

A picture rail round the living rooms about a foot from the ceiling, preserves the walls and gives effect.

The whitening of the ceiling may be brought down to the picture rail, thus giving a feeling of greater height to the room.

The paint may be an art shade or ivory white or the woodwork may be stained a russet green and varnished, the latter being the more economical to do and keep up.

The internal fittings may be neat and strong and not heavy and unsightly.

The grates may be strong and heat giving without being ornate and vulgar.

A very effective Cottage Set may be amde up with an « interior » and plain coloured tiles round and hearth of same and a neat wood mantlé painted to match the other woodwork.

Such necessaries as dressers and cupboards may all be artistic without undue expense.

The ideas which have been but rudely pictured, when brought into working order are able to evolve into a Home in which a Working man and his family may live in comfort, decency and health provided always that they do their part.

Moreover this is not based on dreams, but on practical experience of Cottage property which can be proved to yield a substantial nett return on the inclusive capital outlay, thus bringing it into the range of practical social economy which others may take as a working basis for further evolution in housing the masses and thereby benefitting the national life in untold ways.

Bedford Tylor.

VIIe QUESTION

Les jardins ouvriers. — L'œuvre du coin de terre. — Législation. Développement et résultats obtenus.

Des efforts considérables et très méritoires ont été faits dans ces derniers temps en vue de pousser l'ouvrier soit à acquérir un coin de terre, un jardin, soit à se livrer, même en dehors de l'agglomération qu'il habite, au jardinage. L'aide du législateur est-elle nécessaire dans cette voie, et dans l'affirmative, quelle serait la mesure et la portée de son intervention? L'initiative privée est-elle parvenue à des résultats marquants? Tels sont les points qui paraissent devoir intéresser les membres du Congrès.

VII[e] QUESTION

Les jardins ouvriers. — L'œuvre du coin de terre. — Législation. Développement et résultats obtenus.

Rapport présenté par M. Louis Rivière, de Paris Vice-Président de la Société d'Economie sociale et de la Ligue du Coin de Terre et du Foyer.

Les Jardins ouvriers et le Bien de Famille en France.

I.

LES JARDINS OUVRIERS

Origine et développement. — En 1889, une dame de Sedan, Mme Félicie Hervieu, imagina de remplacer les secours hebdomadaires qu'elle donnait à une famille indigente par la concession d'un jardin sur lequel cette famille pourrait récolter, grâce à son travail, les légumes nécessaires à sa nourriture. Les résultats constatés au double point de vue du bien-être des intéressés et de la tenue de leurs enfants décida un groupe de dames à généraliser ce mode d'assistance en constituant une société qui reçut le nom de *La Régénération de la Famille*. Au bout de trois années, la société secourait régulièrement un nombre de 90 familles auxquelles elle partageait six hectares de terrain à cultiver.

Les remarquables résultats ainsi obtenus à Sedan suscitèrent des imitations. Des groupes de jardins furent constitués à Montreuil-sur-Mer, Saint-Etienne, Saint-Riquier, Brive, Armentières, etc. Les fondations furent particulièrement nombreuses dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais, où leur diffusion fut favorisée par les *Terrianistes du Nord*, groupe fondé en vue de poursuivre la diffusion de la petite propriété assurée à tous, incessible et insaisissable et dont les adhérents voyaient le prototype dans la communauté si remarquable de Fort-Mardyck.

Ce mouvement devint bientôt assez important pour qu'on jugeât nécessaire de constituer un centre de propagande et d'action. Le 21 octobre 1896, quinze personnes réunies à Hazebrouck, sous la présidence de M. l'abbé Lemire, député du Nord, fondèrent la *Ligue du Coin de Terre et du Foyer*, autorisée par arrêté ministériel du 24 juin 1897.

Le but de la Ligue est d'étudier et propager toutes les mesures propres à établir la famille sur sa base naturelle, qui est la possession de la terre et du foyer. (Art. 2 des statuts.)

Les jardins ouvriers sont, pour elle, un moyen excellent d'atteindre ce but et elle travaille activement à leur propagation. Mais elle préconise également les habitations à bon marché, les caisses de loyer, le bien de famille insaisissable, les écoles ménagères, l'éducation familiale, les industries familiales, les conseils d'hygiène, l'art populaire; en un mot, tout ce qui peut contribuer à élever le niveau moral et matériel des plus déshérités de nos frères, à perfectionner, en ce qui les touche, « l'art de vivre en société ».

La Ligue exerce son action par la publication d'une revue mensuelle, *Le Coin de Terre*, fondée en 1897; par la propagation de brochures, par la correspondance active de son secrétariat; par les conférences qu'elle organise sur tous les points du pays. Elle a, en outre, pris l'initiative de la réunion de deux Congrès des jardins ouvriers, le premier à Nancy, le 25 septembre 1898, le second à Paris, les 26 et 27 octobre 1903.

Deux chiffres suffiront pour faire connaître les résultats obtenus grâce à cette propagande persévérante.

Une première enquête, poursuivie au moment où se réunissait le Congrès de Nancy avait révélé l'existence de 45 œuvres de jardins ouvriers comptant ensemble environ 2,000 jardins.

En octobre 1903, une nouvelle enquête a relevé 134 œuvres, possédant ensemble 6,592 jardins d'une contenance totale de 269 hectares. Le nombre des personnes composant les familles bénéficiaires dépasse 40,000.

Trente-cinq œuvres nouvelles ont été constituées depuis le Congrès d'octobre 1903.

Résultats constatés. — Les résultats matériels et moraux que produit ce mode de secours ont été souvent exposés; nous nous contenterons de les indiquer sommairement :

Au point de vue matériel, les jardins ouvriers constituent le mode de secours qui coûte le moins cher, puisque le produit récolté représente au minimum quatre fois, souvent cinq et six fois, la dépense déboursée par l'œuvre.

Au point de vue moral, les résultats sont autrement importants :

1° *Réveil de l'énergie* par l'effort même que doit faire l'assisté pour obtenir des légumes ;

2° *Incitation à l'épargne* pour se procurer les outils, graines et engrais nécessaires ;

3° *Abandon du cabaret* pour le jardin, et par suite cessation des excès alcooliques ;

4° *Reconstitution de la famille* groupée au jardin autour de son chef ;

5° *Occupation* lucrative des heures de liberté de *la mère de famille* qui peut rester à son foyer au lieu de travailler à l'usine ;

6° *Occupation pour le vieillard* qui se rend utile à la famille et cesse d'être une charge pour ses enfants ;

7° Développement de l'*esprit de solidarité* entre les jardiniers, amenés à se rendre de mutuels services ;

8° *Remède à la tuberculose*, du premier degré, en favorisant la cure d'air aux malades soignés à domicile grâce au concours du dispensaire ;

9° *Remède à la mortalité infantile* par la vie plus saine que mène la mère et par le séjour des nourrissons au grand air pendant de longues heures chaque jour.

ŒUVRES ANNEXES. — En outre, par les groupements qu'ils ont constitués, les jardins ouvriers ont facilité l'éclosion de toute une série d'œuvres annexes dont la portée a été considérable au point de vue du relèvement du niveau social des bénéficiaires de jardins.

1° *Maisons ouvrières*. — A Saint-Etienne, grâce à la fondation d'une caisse rurale du système Raiffeisen-Durand et à l'organisation d'une briqueterie, les jardiniers ont pu construire 45 maisons d'une valeur totale de 200,000 francs, dont ils amortissent le coût par annuités. Des constructions moins nombreuses ont été réalisées à Amiens, Reims, Hazebrouck, Orléans, etc. ;

2° *Œuvres d'assistance matérielle*. — Dispensaires avec consultations et remèdes gratuits, vestiaires, assistance par le travail (Saint-Etienne) ;

3° *Œuvres de secours moral*. — Comités de mariages pour régulariser les unions illicites, cours de cathéchisme pour les enfants en retard, bureaux de consultations juridiques (Saint-Etienne) ;

4° *Institutions d'épargne* en vue de la constitution d'un capital de réserve par des versements hebdomadaires variant de fr. 0,40 à fr. 0,75 (Nantes, Grenoble, Wasquehal);

5° *Caisses coopératives d'achat* à l'aide de versements analogues dont le montant est appliqué à l'achat en gros de denrées que se partagent les coopérateurs et qu'ils remboursent par des versements hebdomadaires (Fourmies);

6° *Secours de chômage alloués* par les caisses de groupe ainsi constituées (Grenoble, Vieux-Condé, Wissant, Reims);

7° *Enseignement horticole* organisé pour les jardiniers, à Beauvais, Lille, Valenciennes, Sceaux, etc. Des prix sont distribués sur divers points aux titulaires des jardins les mieux tenus;

8° *Enseignement social.* — L'organisation de cercles d'études (Saint-Etienne) et d'instituts populaires (Grenoble) a permis de répandre parmi les jardiniers des notions élémentaires d'économie sociale;

9° *Cours ménagers* et *patronages.* — En même temps, des comités de dames se sont appliqués à donner aux femmes et filles de jardiniers des notions d'économie domestique, soit en organisant des réunions périodiques (Grenoble), soit par leurs visites à domicile (Reims);

10° *Dot terrienne.* — L'attribution d'un lot de jardin en propriété au jeune ménage qui se constitue est apparue comme un précieux élément pour la stabilité de la famille et un moyen de l'encourager à créer son foyer (Sedan, 1896 et 1899);

11° *Acquisition de terrains* par des versements (Lons-le-Saulnier, Blois). L'expérience montre que le cultivateur qui abandonne le plus facilement la commune rurale, c'est le journalier qui n'y possède aucune parcelle. L'acquisition d'un lot si petit soit-il, est donc un moyen de réagir contre l'émigration des campagnards vers les villes;

12° Il est éminemment désirable que le goût de la culture soit développé chez l'enfant par l'organisation à l'école primaire d'un enseignement agricole théorique et pratique, grâce à la multiplication des *jardins scolaires* qui fonctionnent déjà avec succès sur un certain nombre de points de la France.

II.

LE BIEN DE FAMILLE

La constitution de ces petits domaines ne saurait toutefois prendre une grande extension en France, tant que la législation maintiendra l'obligation absolue du partage en nature entre les enfants. Dès lors qu'il s'agit de quelques ares de terre et d'une maison appartenant à plusieurs avants-droit, cette obligation entraine, en réalité, la licitation périodique et, par suite, l'évaporation en frais de justice de l'effort de chaque génération.

M. le comte de Mun cherchait à remédier à cette situation quand, en 1889, il demanda que, dans les successions, les intéressés pussent éviter le partage ou la licitation des immeubles en substituant pour les lots l'égalité en valeur à l'égalité en nature.

En 1892, un second effort fut tenté par M. Jules Siegfried, qui le restreignit à l'habitation. La proposition qu'il déposa à ce sujet devint ultérieurement la loi du 30 novembre 1894 sur les habitations à bon marché dont l'article 8 facilite la transmission du foyer de famille aux héritiers du propriétaire décédé en introduisant dans notre législation deux innovations importantes. Désormais, quand un mineur se trouvera au nombre des héritiers, l'indivision pourra être maintenue entre ceux-ci pendant une période de cinq à dix ans, malgré opposition de l'un des intéressés ; en second lieu, il sera possible d'attribuer l'immeuble soit au conjoint survivant, soit à l'un des héritiers, en obtenant le concours du juge de paix qui assurera la régularité des opérations.

Le 11 mars 1897, M. Jules Siegfried déposa une seconde proposition tendant à « favoriser la constitution et le maintien de la petite propriété rurale », par l'extension de ces principes aux petits domaines.

Mais déjà des propositions beaucoup plus larges avaient été soumises à la Chambre des députés par l'initiative parlementaire. En 1894, trois projets relatifs au « bien de famille » apparaissent presque simultanément.

Ceux de MM. Léveillé et Hubbart s'inspiraient des diverses lois relatives à la *homestead exemption* (insaisissabilité du foyer) qui sont en vigueur dans un grand nombre d'Etats de la grande République américaine.

M. l'abbé Lemire accordait aux bénéficiaires de la loi des avantages plus étendus encore. Tout en prévoyant, comme ses

collègues, l'insaisissabilité du bien et en lui donnant pour corollaire les mêmes limitations au droit d'aliéner, l'honorable député du Nord y ajoutait l'exemption complète de l'impôt foncier. Il empruntait, en outre, à la loi relative aux habitations à bon marché les dispositions de l'art. 8 pour les appliquer au bien rural, en faisant bénéficier ce dernier des mêmes dérogations au droit commun.

D'autres projets furent déposés ultérieurement par MM. Morillot, Léon Vacher, Louis Martin, Paul Lebaudy, Dujardin-Beaumetz. Nous ne saurions entrer ici dans l'examen des différences qui les séparent ; mais tous s'inspirent de ce sentiment commun qu'il est nécessaire d'assurer un abri sûr à la famille si l'on veut la préserver de la dispersion périodique, l'attacher au sol qui lui communiquera sa stabilité en assurant son bien-être.

Ces idées, bien loin d'être une importation américaine, comme on l'a cru parfois, correspondent aux traditions de nos coutumes françaises. C'est un véritable bien de famille que constituait en 1180 Guillaume aux Blanches-Mains, archevêque de Reims, quand il octroyait cette fameuse « loi de Beaumont », imitée dans plus de 500 localités de France et de Belgique, et que nous retrouvons mise en vigueur dans certaines communes de ce dernier pays, à Olloy, notamment, où chaque nouveau ménage reçoit un demi-hectare de terre dont il jouit jusqu'à la mort du dernier époux survivant. C'est encore le bien de famille que nous trouvons en vigueur dans 50 communes du Nord et du Pas-de-Calais sous les noms de *portions ménagères* et de *wardelles*; c'est lui qui a fait la prospérité de ce village de Fort-Mardyck dont la population se fait remarquer par sa fixité, sa natalité exceptionnelle, ses bonnes mœurs, son sentiment prononcé de l'égalité, le bien-être relatif de gens qui vivent tous indépendants par leur travail.

Ces traditions expliquent la faveur avec laquelle ont été accueillies les diverses propositions relatives au bien de famille. Lorsque, au début d'une nouvelle législature, M. l'abbé Lemire reproduisit en 1898 son projet amendé, ce texte portait les signatures de 66 députés. La Commission de l'Agriculture, à laquelle avaient été renvoyées les diverses propositions, élabora un projet élaguant les points contestés, notamment l'exemption d'impôts et le droit pour le père de famille de désigner l'héritier du bien, pour maintenir fermement les points sur lesquels on était d'accord : insaisissabilité, maintien de l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants, nécessité du consentement de la femme ou

du tuteur des enfants pour l'aliénation ultérieure d'un bien de famille constitué, extension de l'insaisissabilité au montant de l'indemnité d'assurance affecté à la reconstruction de l'immeuble.

Le gouvernement lui-même crut devoir s'associer à ces préoccupations. Le 30 décembre 1903, M. Mougeot, ministre de l'Agriculture, soumit à l'examen du Conseil d'Etat un projet de loi relatif à la constitution et à la conservation du bien de famille, en insistant sur « la nécessité de défendre la petite propriété rurale contre la » licitation, l'hypothèque, la saisie, qui sont les principaux élé- » ments de destruction de la petite propriété foncière française. »

Le texte du projet, soumis à l'examen des Cours d'appel et définitivement arrêté par le Conseil d'Etat, a été déposé sur le bureau de la Chambre par M. Ruau, ministre de l'Agriculture, le 31 janvier 1905.

D'après ses dispositions, tout immeuble dont la valeur n'excédera pas 8,000 francs pourra être constitué en bien de famille insaisissable, par acte passé devant un notaire, soumis à la publicité légale et transcrit au bureau des hypothèques. L'insaisissabilité du bien patrimonial entraîne comme conséquence l'interdiction d'hypothéquer. Le mari ne peut, sans le consentement de sa femme, aliéner tout ou partie du bien ou renoncer à sa constitution. L'insaisissabilité peut subsister même après la dissolution d'un mariage sans enfant au profit du survivant des époux, s'il est propriétaire du bien. Lorsqu'il y a des enfants mineurs, le projet s'inspire des dispositions de la loi sur les habitations à bon marché, tout en les modifiant, en ce qui concerne le maintien de l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants et l'attribution de l'immeuble à l'époux survivant.

Nous pouvons donc espérer voir bientôt passer dans notre législation un principe qui a l'heureux privilége d'obtenir l'assentiment de députés appartenant à tous les partis.

Nous avons montré quels heureux effets une telle loi peut avoir pour les populations des campagnes; les ouvriers des villes n'auront pas moins à s'en féliciter. Grâce à la bicyclette et au tramway électrique, le travailleur manuel cesse d'être « le prisonnier de l'octroi ». Il a une tendance à s'éloigner des quartiers surpeuplés pour chercher plus loin l'espace, l'air et la lumière. En même temps, le transport de la force à distance et l'utilisation de la houille blanche amènent dans diverses régions, notamment dans le Rhône, la Loire, le Doubs, la reconstitution de petits ateliers ruraux et la transformation de l'outillage. La facilité de

constituer un bien de famille ne pourra que développer ce double mouvement, en assurant à la famille ouvrière à la fois plus de stabilité et plus de bien-être.

III.

CONCLUSIONS

Pour résumer les observations développées ci-dessus, nous avons l'honneur de proposer au Congrès d'émettre les vœux suivants :

1. Que l'Etat, les communes et les établissements publics d'assistance favorisent la création de jardins ouvriers,

L'*Etat* en mettant à la disposition des organisations locales une partie des terrains militaires des villes fortifiées ;

Les communes en allotissant leurs terrains inutilisés en jardins mis à la disposition des familles nombreuses et indigentes;

Les établissements publics d'assistance en affectant au même usage les terrains qu'ils possèdent à proximité des faubourgs et quartiers populeux.

2. Que les œuvres de jardins ouvriers s'associent à la lutte contre la tuberculose en concédant des jardins aux familles qui ont un malade à leur charge et en organisant au besoin des galeries de cure d'air où les malades soignés à domicile et non contagieux pourraient passer une partie de la journée.

3. Que des institutions d'épargne, de mutualité, de coopération, soient établies au profit des jardiniers de manière à développer en eux le sens social en les habituant à suffire par eux-mêmes à leurs besoins sans recourir à l'assistance.

4. Que des comités de patronage et de visites soient annexés à toutes les œuvres de jardins ouvriers, en y faisant une place aux dames dont l'influence sera particulièrement heureuse au double point de vue de la bonne tenue du ménage et de l'utilisation des produits du jardin.

5. Que l'institution des jardins scolaires soit généralisée dans les écoles publiques et privées, de telle sorte que tous les enfants soient initiés aux principes du jardinage et à la culture pratique des légumes et des fleurs.

6. Que les législations des divers pays facilitent à l'ouvrier, en même temps que l'acquisition de sa maison, celle du jardin ou du champ qui la complète, de manière à généraliser l'institution du bien de famille.

LOUIS RIVIÈRE.

VIIe QUESTION

Les jardins ouvriers. — L'œuvre du coin de terre. — Législation. Developpement et résultats obtenus.

Rapport présenté par M. Th. Svane, Ingénieur, Christiania, Norwége.

In Norwegen ist es gewöhnlich, dass brave Arbeiter der Landdistrickte suchen sich ein eigenes Heim und einen dazu gehörigen Fleck Erde zu verschaffen.

In der Regel ist der Wald umweit des Ortes, und sowohl der Boden als die Holzmaterialien und der Arbeiterlohn sind billig. Auch in den Kleinstädten ist dieses der Fall. In den grösseren Städten und in der Nähe derselben wird das Verhältnis anders. Hier ist der Bodenpreis höher, und das Material und der Arbeiterlohn auch höher im Preise.

Nichts destoweniger geht in den letzteren Jahren die Tendenz immer mehr in der Richtung, dass die Stadtarbeiter sich ein Fleckchen Erde ausserhalb der Stadt kaufen, um dort Gartenbau zu treiben und um einen billigen und gesunden Ort zu haben, wo sie besonders im Sommer sich mit ihren Familien aufhalten können.

Es hat sich bei dergleichen aufwachsenden Kolonien in der Nähe Kristianias erwiesen, dass die Bebauung auf eine unkundige und unzweckmässige Weise so geschicht, dass weder dem Besitzer noch dem Distrikte damit gedient sein kann. Die Regulierung geschicht gang willkürlich und also, dass den Kolonisten das System verdorben wird, und man keine Garantie hat, dass die Gebäude so aufgesetzt werden, dass diese was Solidität und hygieinische Rücksicht betrifft, als verantwortlich angesehen werden können. Eine Gesetzverordnung zur Regulierung der Bebauung ist daher notwendig.

Man hat es deshalb für nötig gehalten, das Gesetz über das Bauwesen für die Städte des Landes, Kristiania, Bergen und Drontheim ausgenommen, vom 1 Januar 1905 auch für die nächst

Kristiania belegene Ake'rs Harde geltendes Gesetz werden zu lassen. Das allgemeine Baugesetz des Landes, welches ausserhalb der Städte gilt, ist für die Coloniebebauung nicht völlig effektiv.

Der Zweck dieser Vermittelung des Offentlichen ist eine gute Regulierung und eine solide und verantwortliche Bebauung zu bewirken. Die privaten Initiative hat bei uns bis jetzt keine auffällig gute Erfolge erreicht ; man bemüht sich aber sehr, die Erdflecke den unbemittelten Klassen zu einem billigen Preise zu parzellieren, damit diese sich hier ein eigenes Heim bilden können. In dieser Beziehung berufe ich mich auf den Bericht von Geschäftsführer Arne Olsen über die Geselschaft « Egne Hjem » (Eigene Heim), welche die am besten organisierte und geleitete Baugesellschaft dieser Art bei uns ist. Ferner wird auf den Bericht über Arbeiterwirtschaft und die Wohnungsbank von Apothekbankdirekteur, Professor Ebbe Hertzberg hingewiesen.

TH. SVANE.

VIIe QUESTION

Les jardins ouvriers. — L'œuvre du coin de terre. — Législation. Développement et résultats obtenus.

Rapport présenté par M. Tibbaut,
membre de la Chambre des Représentants.

L'Œuvre du Coin de Terre en Belgique.

L'industrialisme, par la concentration des ouvriers dans les villes, leur a nui, en leur mesurant l'air, l'espace, la nature. C'est à ce mal que l'œuvre du coin de terre essaie de porter remède.

Elle peut le faire de deux façons. Elle attaque le mal dans ses effets, lorsqu'elle crée des jardins dans les cités industrielles ; elle l'attaque dans l'une de ses racines, lorsqu'elle porte son action dans le milieu rural. Elle y peut, si elle est bien comprise, favoriser l'évolution agricole vers la forme la plus intensive de culture horticole, maraîchère ou potagère, et réagir ainsi contre l'exode rural. Elle a, comme corollaire la diffusion de la petite propriété, qui est intimement liée au progrès de la culture intensive.

Nous devrons, pour rechercher le rôle de l'œuvre du coin de terre, jeter un coup d'œil sur la situation économique de la Belgique. Nous verrons ainsi qu'elle ne saurait trouver de milieu plus favorable pour son développement. Nous l'examinerons dans sa forme urbaine et dans son adaptation au milieu rural. Nous rechercherons ensuite quels moyens peuvent contribuer à son succès. De la sorte, nous pouvons nourrir l'espoir de marcher avec méthode et de nous éloigner de l'empirisme qui caractérise souvent l'activité du dévouement sur le terrain des œuvres sociales.

I. — L'Œuvre du Coin de Terre est particulièrement appropriée a la situation économique de la Belgique.

Le retour vers la terre est un besoin social qui intéresse plus particulièrement les ouvriers industriels. L'industrialisme, dans son extension vertigineuse, a mis l'agriculture au second plan des préoccupations du monde du travail. Il se caractérise partout, dans les pays avancés, par une concentration de la population, soit dans des centres anciens de plus en plus congestionnés, soit dans des centres industriels nouveaux qui prennent de brusques développements.

L'Angleterre, de 1851 à 1891, perdit 37 °/ₒ de sa population agricole. Le commentateur des statistrial papers de 1901 du Royaume-Uni formule comme suit les règles de ce mouvement. « Plus le district urbain est populeux plus s'élève la proportion de l'accroissement » (1).

En Belgique se manifeste le même phénoméne. Les villes semblent suivre la loi physique des corps dont la puissance d'attraction augmente avec le volume. Le tableau ci-dessous dressé par M. Denis, avec les données statistiques, est suggestif (2).

« De 1886 à 1900, la population des communes de moins de » 2,000 âmes a diminué de 2 p. c. ; les communes de 2,000 à 5,000 » âmes ont eu un accroissement global de population de 25 p. c. ; » les communes de 5,000 à 10,000 âmes ont eu un accroissement » de 75 p. c. ; les communes de 10,000 à 25,000 âmes ont eu un » accroissement de 164 p. c. ; les communes de 25,000 à 100,000 » âmes ont eu un accroissement de 185 p. c. ; enfin les communes » de plus de 100,000 âmes ont eu un accroissement de 240 p. c. »

MM. Mahaim et Velghe dans leur remarquable rapport au Congrès d'hygiène et de démographie tenu à Bruxelles en 1903, montrent les graves conséquences que ce phénomène a pour le logement ouvrier.

Les effets sur la population rurale ne sont pas moins intéressants à observer.

L'ensemble de la population n'a cessé de croitre au point qu'au 31 décembre 1900 elle atteignit le chiffre de 6,693,548. Elle est,

---

(1) The mon populous the urban district, the higher the rate of growth.

(2) Séance Chambre des Représentants, 15 avril 1904. Discours reproduit dans le commentaire législatif de la loi du 15 mai 1905 et du projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription en faveur de la petite propriété etc ; par E. Tibbaut, Siffer 1905.

après celle de la Saxe, la population la plus dense du monde, avec 227 habitants par kilomètre carré.

L'accroissement se fait surtout au profit de l'industrie (1). L'agriculture de 1846 à 1895 vit s'élever sa population de 1,083,602 à 1,204,810 ; sa progression n'était que 10 % alors que la progression pour l'ensemble de la population était de 48 % et l'on peut s'étonner que le déséquilibre ne soit pas plus grand ; car la Belgique est le pays le plus industriel du monde relativement à son étendue et à sa population, et la facilité exceptionnelle des transports y rendent l'action pénétrante de l'industrie plus aisée.

Ce qui atténue l'exode rural, c'est le morcellement extrême de la culture ; en 1895 elle comptait 458,120 exploitations de moins de 5 ares et un total de 829,625 exploitations recensées. Jusqu'ici il n'y a que trois arrondissements dans lesquels le recul de la population rurale soit constant (2).

Cette concentration de la population dans les grands centres avec la tendance à l'exode rural soulève plus d'un problème.

Elle intéresse avant tout l'hygiène et le logement et a provoqué la loi du 9 août 1889 sur les habitations ouvrières proposée par l'éminent Ministre d'Etat M. Beernaert au nom du Gouvernement.

Cette loi créa des comités de patronage d'habitations ouvrières, et leur confia la mission d'étudier tout ce qui concerne la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses et l'hygiène des localités où elles sont tout spécialement établies. Ils sont devenus des auxiliaires précieux pour les administrations communales qui sont chargées de veiller à l'hygiène et à la sécurité publique par les lois du 14 décembre 1789, des 16-24 août 1790, et des 19-22 juillet 1791 et qui ont trouvé dans les lois du 1 juillet 1858 et du 15 novembre 1867 sur l'apropriation par zône un puissant moyen d'assainir les villes (3).

La loi de 1889, développée par la loi du 21 mai 1897 relative aux petites propriétés rurales, eut une influence heureuse sur la diffusion de la propriété au sein de la classe ouvrière. MM.

---

(1) Annuaire statistique 1903 p. 98. De 1890 à 1900 la population exclusivement industrielle monte de 1,081,503 à 1,372,251.

(2) Recensement général de l'agriculture de 1895. Partie analytique, p. 425 et 465.

(3) *Revue de l'administration et du droit administratif de la Belgique* 1903 p. 465 *Pandectes Belges*, V° habitations ouvrières.



Mahaim et Velghe, dans le bulletin des habitations ouvrières de 1904 p. 503, estiment qu'une somme de 130 millions doit y avoir été consacrée.

Cette législation recevra son épanouissement par le vote si impatiemment attendu du projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription en faveur de la petite propriété et déposé au nom du Gouvernement par M. le comte de Smet de Nayer à la séance de la Chambre des Représentants du 12 février 1903 (1).

L'œuvre du coin de terre est également venu s'attaquer au mal que produisait la concentration de populations industrielles. Ayant débuté dans les villes, elle devra pour mieux remplir sa mission, s'étendre à la campagne.

II. — Ligue du Coin de Terre.

En 1896, M. l'abbé Gruel et Goemaere fondèrent, à Bruxelles la « Ligue du Coin de terre et du foyer insaisissable » dont l'éminent Ministre d'Etat, M. Beernaert, a accepté la présidence.

Son but est large, on pourrait dire multiple.

« La Ligue, d'après les art. 2 et 3, est basée sur la mutualité et sur la transformation de la bienfaisance ou argent des bienfaisances en terres et en foyers. Elle travaillera à donner en jouissance au père de famille légitimement marié, et sans distinction de parti et d'opinion, un coin de terre à cultiver et sur lequel il pourra, moyennant certaine condition, construire son foyer. »

L'acquisition du foyer n'apparaît ici que comme un but secondaire. Elle a, d'ailleurs, son organisme propre dans les Comités de patronage des habitations ouvrières et dans les Sociétés d'habitations ouvrières dont l'activité est merveilleuse.

La Ligue ne pourra qu'y apporter l'appoint de son influence morale. Elle pourrait aussi agir par voie de persuasion pour faire réaliser ses desiderata par la législature. Mais la mesure d'insaisissabilité des foyers qu'elle préconise ne semble pas avoir, dans nos pays, la même importance que dans les pays neufs où la

(1) Voir texte, rapports et discussions dans le *Commentaire législatif* de E. Tibbaut. Siffer 1905.



hardiesse des entreprises expose plus aisément la famille à la ruine et à la perte du foyer. En Belgique, le peu de familles qui a acquis son foyer par la force du travail et de l'épargne n'a pas besoin d'être protégé pour le conserver. Toute entrave qu'on apporterait à sa libre disposition ne pourrait que paralyser une activité qui s'est montrée intelligente et bienfaisante. Si le propriétaire croit devoir affecter à un emprunt la maison bâtie sur l'épargne, c'est qu'il a des motifs sérieux de le faire. Son passé le garantit contre toute suspicion de témérité ou d'imprévoyance. L'entrave que l'on apporterait à la libre disposition de son crédit n'a pas de raison d'être ; elle ne peut qu'être nuisible à lui-même et à sa famille qu'il essaye d'élever encore par un nouvel effort.

L'idée dominante de la Ligue, l'idée à la réalisation de laquelle elle semble avoir consacré son élan, est la création de jardins ouvriers, et ses succès de début permettent d'espérer l'épanouissement de l'œuvre.

III. — Organisation du coin de terre dans les centres industriels.

L'œuvre du coin de terre a été créée à St-Nicolas, à Bruxelles, à Gand, à Namur.

A Bruxelles elle lutte dans des conditions pénibles contre le constant envahissement des constructions. A Gand et à Namur ses succès sont croissants. Mais c'est à St-Nicolas qu'elle est arrivée à son plein épanouissement.

Elle y existe depuis 1897, et elle fut affiliée plus tard à la Ligue.

Elle doit ses succès toujours grandissant à M. Segers dont la compétence égale le dévouement.

L'organisation y est conçue dans un aspect pratique remarquable et est complétée par une école pratique de cuisine. Elle semble avoir été suivie dans les autres villes. Un succinct exposé le fera connaître.

Les champs d'une étendue d'environ 5 ares sont mis gratuitement à la disposition de l'ouvrier. Ils sont actuellement au nombre de 78. Ils sont réunis en 7 groupes, qui occupent divers hameaux autour de la ville et qui sont ainsi à la portée du ménage exploitant.

La culture en est dirigée de façon à donner à la famille les légumes les plus sains, les plus substantiels et les plus abondants. Un tableau à compartiments métriques indique l'étendue réservée à chaque produit et l'époque propice de la culture ; de la sorte le moins initié trouve un conseiller qu'il peut consulter à tout moment (1).

---

(1) **Prime pour le meilleur produit et le meilleur entretien.**

Plan terrier de 35 verges de terre.

la verge vaut : 14.85 □ mètres

Verges	Culture	Temps de la plantation ou des semailles
17 verges	A. Pommes de terre	A. 1er fruit. B. 2e fruit. 25 Mars — 15 Avril.
5	A. Pommes de terre hâtives. B. Choux verts. — Jets de choux.	A. 25 Mars — 15 Avril. B. 15 Mai — 15 Juin.
1	A. Choux verts. — B. Choux d'hiver.	A. Février.
2	Choux rouges.	Février.
6	A. Fèves. B. Epinards.	A. 15-31 Mai. B. Février.
1	Oignons — Echalottes	Mars.
3	A. Petit pois. B. Poireaux. — Céleris.	A. Mars-Avril. B. Juillet.

N. B. — Echalottes au bord. — Epinards avant les fèves.
Salade et endive avant les autres produits.
Pour ne pas épuiser la terre, changer annuellement la place des produits.

Le travail est surveillé par des membres compétents du comité. L'émulation des ouvriers est d'ailleurs le meilleur stimulant. Il suffit de voir les soins et les efforts d'un voisin récompensés par un riche rendement, pour que l'exemple parle plus haut et agisse plus efficacement que le meilleur des cours. Aussi prend-on soin de placer autant que possible un moins habile à côté d'un plus habile dont il puisse imiter le travail.

Les champs sont rattachés au système des champs de démonstration populaires intitué par le Gouvernement pour développer les notions de la culture maraichère et potagère. Ils sont établis sous l'inspection de l'ingénieur agricole de l'Etat, et reçoivent des subsides du Gouvernement.

L'assistance matérielle que le coin de terre donne aux ménages ouvriers est des plus sérieux. Le rendement moyen en produits divers est estimé à 125 francs ; si l'on en déduit les frais autres que le travail, il reste un revenu net de 100 francs. En 1904, le rendement s'est élevé exceptionnellement à fr. 138-80.

C'est là un moyen puissant pour aider au soulagement et au relèvement des classes nécessiteuses. Chaque année il se présente à St-Nicolas des ouvriers qui, se sentant suffisamment à l'aise, remercient les organisateurs et continuent l'exploitation, par leurs propres moyens.

Quinze assistés se sont déjà établis comme maraîchers indépendants; ils ont prouvé ainsi combien l'œuvre peut agir sur l'évolution agricole.

Faut-il vanter son action morale? Ce serait refaire des démonstrations qui ont déjà inspiré des pages d'une éloquence émue. Il suffit d'ailleurs de voir l'ouvrier au milieu de son potager pour mesurer le bonheur qu'il éprouve dans ce calme succédant à l'agitation étourdissante et à l'athmosphère déprimante de l'usine. Il suffit de l'y voir entouré de sa femme, de ses enfants, tous collaborateurs heureux et utiles d'une culture qui, non seulement les intéresse par l'action mystérieuse de la nature, mais qui apportera au ménage, avec des produits rémunérateurs, un peu plus de bien-être et de confort.

IV. — Le Coin de Terre réalise l'Assistance par le travail.

Dans tous les pays l'assistance par le travail est mise à l'ordre du jour; la bienfaisance s'en inspire de plus en plus pour augmenter

son effet utile et surtout pour faire œuvre de relèvement (1). Mais il vaut mieux prévenir la chute, provoquée par l'insuffisance de ressources, et soutenir l'effort pour rester debout.

C'est plutôt à cette conception que répond le coin de terre.

De tout temps, elle a existé dans une forme plus ou moins rudimentaire. Ainsi la conférence St-Vincent de Paul de Laerne louait, en 1853, une terre pour la sous-louer à des pauvres. C'était un service qu'elle leur rendait, car, encore maintenant, le propriétaire ne recherche pas l'ouvrier locataire, à raison des ennuis et des risques de location, et l'on peut dire, en règle générale, que la location de toute petite parcelle se fait à des prix extrêmement élevés.

L'idée du coin de terre est en germe dans cette opération de Laerne. Pour qu'elle se développe, il faut que les sociétés ou établissements charitables nomment des comités ou se mettent en rapport avec des sociétés spéciales du coin de terre, pour que l'exploitation se fasse rationnellement, et qu'elle puisse aider non seulement à l'assistance mais aussi au progrès cultural.

En Belgique plus qu'ailleurs, le coin de terre a sa mission à remplir. Si la vie y est à bon marché, le salaire, dans certaines régions et surtout dans les régions agricoles, est resté bas, malgré la tendance générale à la hausse.

D'après le recensement de 1895, le salaire agricole moyen était de fr. 1-98 pour l'homme et de fr. 1-22 pour la femme, ou bien, avec la nourriture, de fr. 1-21 et de fr. 0-74 (2). Suivant le dernier recensement industriel de 1896, le quart des ouvriers industriels mâles de plus de 16 ans, soit 113,000 ouvriers, gagnaient

---

(1) En Angleterre l'œuvre du Général Boodt est déjà ancienne et se maintient.

En Allemagne il existe 33 colonies de travail, dont trois seulement sont établies dans des villes (Berlin, Hambourg, Magdebourg), et dont les autres sont agricoles (*Die Woche* 1905 n° 16, p. 661).

En Belgique l'assistance par le travail est à la base du dépôt de mendicité de Hoogstraeten.

A Paris le bon de travail s'introduit dans les mœurs. On cite parmi les œuvres du travail : la Fondation Mamoz ; la Société d'assistance des huitième et dix-septième arrondissements, présidée par M. Charles Schwartz ; l'Union d'assistance du seizième arrondissement, présidée honorairement par M. Casimir Perier et effectivement par M. Georges Coulon, vice-président du Conseil d'Etat, et l'Œuvre de l'hospitalité de nuit dirigée par la Sœur Ste-Antoine. (*Le Figaro*, 25 avril 1905).

(2) Recensement agricole de 1895. Partie analytique p. 413.

moins de fr. 2-50 par jour ouvrable et les quatre dixièmes des ouvrières industrielles de plus de 16 ans, soit 30,000, gagnaient moins de fr. 1-50 par jour (1).

Il est manifeste que pour la plupart d'entre eux la subsistance exige un supplément ; et ce supplément se trouve sur le lopin de terre, qui donne, sans frais appréciable, les principaux éléments de l'alimentation.

Nous ne parlons pas ici de l'ornementation de ces coins de terre et de leur transformation partielle en jardins. La création d'une tonnelle, l'introduction des fleurs, tout cela suit si aisément le premier effort. Sitôt que la terre, par son rendement soit en distractions soit en produits matériels, a conquis l'affection de l'exploitant, elle s'orne toute seule.

Peut-être serait-il à recommander que dans chaque groupe de jardins, il soit réservé un petit espace pour le jeu et la gymnastique. Quelques jardins de Schrebel, en Allemagne, ont ce complément.

V. — L'Œuvre du Coin de Terre doit pénétrer dans le milieu rural et semi rural.

Mais l'œuvre jusqu'ici se tient sur un terrain ingrat. Elle n'existe que dans quelques grandes villes industrielles, où l'industrie a tué tout esprit agricole et où il faut ramener vers la culture des générations, qui s'en étaient détournées. Son procédé semble être curatif. Il serait plus efficace s'il était préventif, car il est plus aisé de développer et de renforcer l'esprit agricole là où il existe encore, que de le faire revivre là où il est éteint.

On s'est représenté longtemps que l'industrie chassait nécessairement l'agriculture. Il en était ainsi dans les grandes cités ouvrières de vieille formation. Jadis l'usine, sous la pression de conditions économiques, recherchait la ville populeuse. C'était en en effet vers elle que convergeaient les moyens de communication, qui n'avaient pas encore la prodigieuse extension d'aujourd'hui. L'idée de culture était naturellement étouffée au milieu de ces habitations serrées côte à côte, et de ces cheminées hautes qui crachent des traînées de fumées aussi nuisibles aux plantes qu'aux hommes.

---

(1) Recensement industriel du 31 oct. 1896, T. XVIII, p. 207.

Depuis plusieurs années, l'usine pénètre plus aisément dans les campagnes : elle y cherche une main-d'œuvre moins chère. Quand elle s'implante dans un centre rural, elle ne tarde pas à arracher aux champs une notable partie de la population qu'attire un salaire relativement stable et élevé.

Les attaches agricoles lentement se relâchent, l'ouvrier, surtout le jeune homme, qui n'a pas des charges de famille, n'éprouve pas la nécessité de chercher dans la culture des ressources supplémentaires. Ses habitudes de vie rurale ne le rendent pas exigeant ; il se contente de l'amélioration immédiate qu'un plus haut salaire a apportée aux conditions matérielles de son existence. La femme elle-même, qui partageait son activité entre le ménage et le lopin de terre, s'en détourne à son tour pour prendre le chemin de l'usine ; elle subit la fascination du salaire régulier ; et ainsi se métamorphose toute la famille ; d'agricole qu'elle était, elle devient industrielle, perdant le contact de la terre, cette perpétuelle nourricière des races fortes.

En Allemagne, l'industrie en ouvrant de nouveaux centres, n'a pas détruit la préoccupation de la culture ; c'est ce que constate Friedrich Dettweiller en faisant une étude sur la chèvre qui représente le dernier lien agricole.

Il a en effet émis l'idée que la culture potagère suit l'industrie, en formulant un fait d'observation dans cet énoncé un peu déconcertant « la chèvre suit le chemin de fer. »

Mais nous devons aller plus loin, et dire que le milieu normal de l'œuvre du coin de terre, — qui n'est autre chose que l'œuvre du potager—est le milieu rural. C'est dans les campagnes que le potager à son rôle dominant. Il intéresse dans l'ensemble ces 458,120 petites exploitations agricoles, qui, pour la majeure partie, n'ont qu'un but horticole ou potager. Non seulement il est l'agrément du rentier, le jardin du cultivateur et de l'artisan, mais il est le nourricier de ces milliers d'ouvriers agricoles qui vivent sur les confins de la misère. C'est pour ceux-ci que les légumes appropriés, plus nourrissants et plus abondants, ont surtout de l'importance. Augmenter le rendement par une meilleure pratique de la culture dérobée, améliorer la qualité des produits, développer la culture de légumes riches, c'est soulager le poids des charges de la famille, c'est contribuer, par une alimentation plus rationnelle, à la force et à la santé de ses membres.

VI. — Bien comprise, elle constitue un moyen de favoriser l'évolution agricole.

L'œuvre du coin de terre apparaît avec raison à M. Louis Rivière, spécialiste compétent, comme un moyen de favoriser l'évolution agricole et comme un remède contre la désertion des campagnes (1).

Ce remède, quoique nécessairement limité dans son action, est plus efficace en Belgique que dans d'autres pays.

Un double phénomène s'y produit : d'une part l'ouvrier agricole disparait ; il est attiré par le salaire stable et généralement plus élevé de l'industrie. De 1880 à 1895 le nombre des salariés agricoles a diminué de 28,184. D'autre part, l'exploitation privée de bras, tend à se réduire pour s'adapter à la capacité du travail des membres de la famille (2). C'est ainsi que le nombre des petites exploitations a une tendance à augmenter toujours. Sur 829,625 exploitations recensées en 1895, il y en avait 458,120 de moins de 50 ares et 326,819 de 50 ares à 10 hectares ; le nombre des premières avait doublé depuis 1846. Elles ont bénéficié de l'extension du territoire agricole et surtout de l'effritement de la grande culture qui, en 1846, comptait encore 4,333 exploitations de plus de 50 hectares, et qui, en 1895, n'en comptait plus que 3,584 (3).

La culture devient ainsi de plus en plus familiale ; et elle se spécialise dans le sens horticole, s'intensifiant toujours davantage pour utiliser tous les éléments de cette main d'œuvre soigneuse et abondante que présente la famille.

La petite exploitation est suivant l'expression heureuse d'un auteur français, comme une caisse d'épargne ; elle économise tous les loisirs et les éléments variés de production qui s'égarent si aisément. Aussi la Belgique doit-elle devenir de plus en plus la terre des cultures spéciales, de l'horticulture, de la floriculture, de l'arboriculture, de la culture maraichère et fruitière (4).

C'est ce mouvement qu'il faut favoriser à tout prix ; car les exploitations, en se fractionnant à l'infini deviennent trop petites

---

(1) *La Terre et l'Atelier*. Louis Rivière, 1904. Lecoffre, Paris.

(2) Le fisc et l'outilage économique. E. Tibbaut. *Revue générale agronomique*. 1901, p. 197.

(3) Recensement général agricole de 1895. *Partie analytique*, p. 465.

(4) Un chapitre de l'évolution agricole en Belgique, par E. Tibbaut. *Revue générale agronomique de Louvain 1905*.

pour offrir des moyens suffisants de subsistance par les produits ordinaires; elles exigent des cultures de choix se rapprochant plus de l'horticulture et permettant de rénumérer un plus grand nombre de bras.

Le rôle du coin de terre, dans sa conception la plus élevée, acquiert ici une importance dominante.

L'œuvre devient un agent de progrès cultural ou d'évolution agricole.

Elle se confond avec le « champ de démonstration populaire » que le Gouvernement subsidie comme la continuation de l'enseignement expérimental.

Elle est placée sous la direction et l'inspection d'un ingénieur agricole, qui avec les concours d'hommes compétents constituant le comité local, indique non seulement les procédés de culture mais les produits à cultiver.

La culture fruitière et maraichère y trouve un merveilleux stimulant. Elle est capable d'un développement considérable au point horticole car au point de vue de la production des plantes d'ornement la Belgique a pris la première place ; mais il n'en est pas de même au point de vue potage, légume ou maraicher.

Ce n'est pas seulement l'exportation que nous devons avoir en vue, mais aussi la consommation intérieure. Nos propres marchés sont capables d'une plus grande puissance d'absorption. Les produits de choix y trouvent une place de plus en plus grande. La richesse générale augmente et fait naître dans les familles des besoins nouveaux ; la maison s'orne davantage de plantes et de fleurs, et l'alimentation, dépassant le strict nécessaire, s'adresse aux produits plus fins. Il n'est pas jusqu'à la science de l'hygiène qui, en assignant une part plus grande à la nourriture végétale, ne contribue à faciliter l'écoulement.

Nos fabriques de conserves et de confitures constituent un débouché inconnu precédemment. La récente convention sucrière, dont le mérite revient au chef du cabinet, le comte de Smet de Naeyer, nous a placés dans une situation normale, par conséquent avantageuse. Nous étions précédemment tributaires de l'Angleterre à laquelle nous envoyions nos fruits et nos sucres pour les racheter transformés. La suppression des primes allouées au sucre exporté nous permet de le travailler nous-même avec nos fruits, et de créer l'industrie des conserves et des confitures. L'effet en a été si prompt que de grandes fabriques anglaises ont fermé devant cette concurrence nouvelle ; il n'est pas téméraire

d'espérer que la Belgique renversera sa situation, et que, de pays importateur, elle deviendra pays exportateur.

Le coin de terre devenant le champ de démonstration populaire peut contribuer largement à ce progrès. A St-Nicolas il a déjà formé parmi ses clients quinze maraîchers et son influence n'est pas étrangère au développement de la culture fruitière et maraichère qui, dans cette région produit pour l'industrie des conserves et des confitures.

C'est dans le but de faciliter l'évolution agricole que nous avons songé à généraliser l'œuvre dans la campagne.

VII. — Organisation pratique de l'Œuvre du Coin de Terre dans le milieu rural.

Nous nous sommes dit que ce n'est pas par des dissertations et des conférences qu'on aurait pu amener les classes ouvrières dans la voie des perfectionnements culturaux. Le belge en général est lent; il pousse la prudence jusqu'à la défiance; les idées neuves ne le conquièrent que si elles se montrent dans une réalisation, dont les conséquences pratiques sont palpables.

C'est pourquoi nous nous sommes tracé pour programme de créer dans chaque centre agricole, dans chaque commune si possible, un champ, dont la culture et les résultats culturaux sont sous les yeux des intéressés.

Mais, courant au plus pressé et voulant atteindre les couches les plus nécessiteuses, nous avons accentué, peut-être trop, le caractère bienfaisant ou charitable des premiers essais. La tactique de propagande varie naturellement de localité à localité (1).

---

(1) Voici le canevas du budget que dans la commune d'Overmeire on a dressé pour 4 champs de quelques ares et sur lequel le Gouvernement a accordé un subside de 100 francs.

Dépenses :

1° Location de terre	fr.
2° Clôture avec fil de fer barbelé	»
3° Achat d'instruments agricoles, bèche, fourche, etc., à donner soit directement aux exploitants nécessiteux, soit à titre de prix *dans les concours*	»
4° Fumier d'étable (cet engrais le plus souvent est en possession des exploitants)	»
5° Engrais chimiques (le Ministre de l'Agriculture le fournit gratuitement)	»
6° Semences	»
7° Prix des reprises pour fumures, labours, etc.	»
	fr.

Quelque soit le caractère à donner aux œuvres locales suivant les circonstances, leur but commun doit être de servir d'exemple de culture, et d'y fixer l'attention du public.

A cet effet on peut organiser des concours entre les exploitants, faire venir l'ingénieur agricole pour donner des explications sur place, organiser des réunions publiques où l'on fait connaitre les résultats et les prix, imposer des inspections par des délégués. Tout cela secoue la torpeur, fait naitre des idées de progrès dans un milieu qui est resté étranger aux comices comme aux associations libres, et entraine de nouvelles catégories de personnes dans ce mouvement généreux, qui a poussé les campagnes dans la voie de relèvement.

Pour assurer à l'œuvre nouvelle une large action et un succès rapide, on l'a rattachée à une institution qui groupe déjà les intéressés et qui les rend accessibles aux conseils et aux direction professionnels. Presque partout en Flandre nous avons des mutualités contre la perte des chèvres et des unions professionnelles de petits agriculteurs qui s'occupent de l'amélioration du petit bétail. Elles groupent la masse de ces ouvriers agricoles qui doivent suppléer à leur salaire, par l'exploitation des petits champs ; et c'est à leur comité qu'on confie généralement la

---

RECETTES :

1° Membres honoraires ; (à St-Nicolas ils versèrent ensemble plus de 1000 fr.

Leur concours n'est cependant pas indispensable en présence du léger encouragement de l'Etat.)

2° Subsides de l'Etat, de la province, des communes, des bureaux de bienfaisance, de St-Vincent de Paul, etc. ;

On remarquera que les dépenses peuvent être réduites, si, comme c'est généralement le cas, il n'y a pas lieu de s'occuper de la location du champ ; de plus le Gouvernement s'il se montre généreux pour les premiers efforts, ne devra plus s'imposer les mêmes sacrifices quand les intéressés et leurs protecteurs auront mieux compris, par les résultats obtenus, l'importance de l'œuvre.

Les autorités régionales et locales, ainsi que les sociétés philanthropiques ne sauraient tarder à suivre l'exemple de l'Etat. L'intérêt général justifie largement leur intervention, qui, dans bien des cas, préviendra des misères et qui soustraira à des charges nouvelles des budgets publics et privés. On en a fait l'expérience à St-Nicolas. Chaque année il s'y rencontre des exploitants, qui, avec de sentiments de vive reconnaissance, viennent spontanément renoncer au concours financier de l'œuvre ; ils ont appris à tirer du sol, par leur seul effort, les ressources supplémentaires qui étaient nécessaires à leur famille.

création des champs d'expérience, appelés à raison de cette connexité, champs caprins (1).

Tous ces organismes locaux seront fédérés. Ils doivent s'éclairer les uns les autres sur les résultats obtenus et les procédés suivis ; ils recevront du centre la direction compétente et l'impulsion. Il n'y a pas de doute, l'œuvre si modeste dans ses origines suivra bientôt l'élan des mutualités et des syndicats ; elle contribuera à mettre à l'avant plan la culture potagère qui, malgré son importance, était laissée trop à l'abandon.

Ce qui nous permet de croire au succès de cette œuvre rurale, c'est que d'abord elle repose, non sur l'effort isolé qui s'éteint avec son auteur, mais sur l'effort collectif d'une institution qui survit aux hommes et qui est une pépinière d'hommes, c'est qu'ensuite elle a, pour soutenir l'action locale, le large appui de la Fédération régionale.

Les œuvres sociales ont leur psychologie comme les hommes; il faut l'étudier pour trouver les éléments moraux qui les soutiennent et la forme pratique qui maintient à ces éléments moraux toute leur utilité.

Disséminez des œuvres similaires à travers le pays, laissez chacune d'elles dans l'isolement, livrée à ses seules forces, elles subiront les fluctuations des dévouements personnels, elles courront les risques du relâchement, de la dislocation, de la décomposition. Mettez-les en contact entre elles, de telle sorte qu'elles se surveillent d'un regard d'émulation, elles réagiront l'une sur l'autre, non par la contagion déprimante des insuccès, mais par le réconfort que donne l'exemple de la prospérité.

L'émulation est un grand principe d'activité pour les associations comme pour les individus et lorsqu'elle est dirigée par la fédération, elle porte en elle-même la force de l'enseignement matériel.

Une institution, arrivée à une grande prospérité, a besoin de stimulant tout comme l'institution qui fléchit. Elle ressemble à l'homme que le travail de ses ancêtres a porté sur le palier de la fortune et qui jouit de sa situation sans effort et sans s'apercevoir que sa mollesse prépare la descente,

---

(1) E. Tibbaut. Etapes de la mutualité rurale. Revue Générale agronomique. 1903.

Exposé de la question caprine. Journal de la Société Centrale d'Agriculture. 1903.

Geitenverzekering en Syndicaat. — Het Volk. Gand, 1902.

De Geitenakker. — Het Volk, Gand, 1904.

VIII. — L'Œuvre a pour corollaire la diffusion de la petite propriété.

L'œuvre du coin de terre a pour corrolaire la constitution de la petite propriété. C'est l'appréciation de M. Louis Rivière et de tous ceux qui ont examiné la situation économique rurale.

La propriété stimule l'énergie de l'exploitant. En faisant de la culture intensive, horticole, potagère ou maraîchère, il améliore la terre au point d'en changer la nature. C'est ainsi que la bêche et l'engrais ont convertis en jardins ces terres légères des Flandres qui, il y a des siècles, tenaient du sable de la Campine.

On comprend aisément que l'effort sera plus tenace s'il aboutit à l'enrichissement de son auteur que si le profit doit se partager.

L'intensité de la culture, son évolution vers l'horticulture ne saurait trouver de meilleur agent que la diffusion de la petite propriété.

Dans la partie rurale, la constitution de petites exploitations autonomes s'impose d'urgence.

Tous ceux qui connaissent les campagnes, savent avec quel empressement les modestes exploitations sont recherchées. Jamais elles ne sont inoccupées, malgré le prix relativement élevé de location.

Que de fils d'agriculteurs, qui caressent le rêve de se mettre en ménage et de fonder une famille sur la profession qui a assuré l'existence et la vigueur à une lignée d'ancêtres ! Ils ne peuvent le réaliser, parce qu'ils ne trouvent pas d'établissement en rapport avec les ressources restreintes, que leur a procurées soit l'épargne, soit l'héritage paternel, soit la rémunération du service militaire.

C'est ainsi qu'on voit se former à la campagne ces communautés de frères et sœurs, restés groupés au foyer de la famille, et renonçant *au mariage*, ou le reculant toujours, parce qu'ils ne trouvent pas le moyen de pourvoir à ses charges.

S'ils n'ont ni cette patience, ni cette résignation, ils se trouvent forcés de chercher en ville un logis et une profession, que ne leur offre pas le village; et bien souvent, on les voit alors, déracinés de de la glèbe natale, s'offrir à des besognes de rencontre, et passer au faubourg une existence misérable.

Aussi, peut-on assurer que si, du coup, le nombre des exploitations de 1 ou 2 hectares se doublait, elles trouveraient d'emblée des occupants.

Telle n'est pas seulement l'appréciation des hommes mêlés aux choses agricoles, mais telle est aussi la conclusion des statistiques.

Nous pourrions démontrer par les chiffres que la nuptialité est ralentie à la campagne faute de foyer. Pour ne pas nous étendre, nous croyons pouvoir renvoyer à l'exposé que nous en avons fait ailleurs (1).

La loi du 9 août 1889, sur les habitations ouvrières, a rendu de grands services; mais elle est insuffisante non seulement pour la ville, mais aussi et surtout pour la campagne.

Dans la partie rurale le logis ne suffit pas; il faut encore la terre qui donne à l'occupant les moyens d'existence pour lui et pour sa famille.

C'est pourquoi la faveur de la loi du 9 août 1889, limitée aux immeubles de 5,000 francs, doit s'étendre.

Un projet de loi, renfermant un vaste plan de réformes destinées à favoriser l'acquisition, la conservation et la libération de la petite propriété, a été déposé à la Chambre des représentants, par M. le comte de Smet de Naeyer, au nom du Gouvernement.

Il s'applique au patrimoine immobilier dont la valeur ne dépasse pas 10,000 francs, et il substitue au régime compliqué de la loi de 1889, un régime simple et facile qui en augmentera l'efficacité.

Il favorise l'acquisition en réduisant les droits d'enregistrement et de transcription, en autorisant les sociétés d'habitations non seulement à avancer aux acquéreurs les fonds nécessaires, mais à acquérir des blocs de terrains et à les revendre en détail sans frais.

Il favorise la libération en dégrevant l'acte qui a pour but de substituer une créance hypothécaire amortissable à une créance à terme fixe.

Il favorise la conservation en remplaçant les droits d'enregistrement, tant fixes que proportionnels, et le droit de transcription auxquels sont assujettis les actes de partage par un léger droit

---

(1) Sources indiquées dans le Rapport fait à la Chambre des Représentants sur le projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement en faveur de la petite propriété, etc. — Voir Commentaire Législatif, par E. Tibbaut. — Siffer, Gand, 1905.

Gesché, ingénieur agricole : Conférence faite à la Société Centrale d'agriculture. — Journal de la Société, mars 1905, p. 156.

Vicomte de Beughem.— Société Centrale d'agriculture, journal de la société avril 1905, p. 207.

uniforme de 25 centimes par 100 francs, à percevoir sur la masse brute partagée. Il facilite ainsi, en allégeant les charges fiscales, la reprise des immeubles par l'un des héritiers et leur conservation dans la famille.

Cette dernière disposition est devenue la loi du 15 mai 1905, modifiant le droit d'enregistrement et de transcription relatif aux actes de partage.

Les autres dispositions attendent la discussion de la Chambre. Leur adoption intéresse au plus haut point, non seulement les travailleurs, mais aussi les hommes d'œuvre dont l'activité ne sera plus entravée par un formalisme démodé.

IX. — MOYENS INDIRECTS POUR FAVORISER L'ŒUVRE.

Ramener à la terre, à ses joies et ses bienfaits, telle est la direction d'ensemble à laquelle se rattachent les œuvres du coin de terre, des jardins ouvriers, etc.

L'enseignement primaire peut y contribuer largement.

L'enseignement agricole est organisé dans l'enseignement primaire des campagnes, où suivant les instructions du gouvernement, en date du 27 novembre 1874, il doit y avoir un jardin attenant, autant que possible, aux bâtiments scolaires.

Le jardin, suivant la circulaire ministérielle du 17 juin 1885, a la destination suivante :

« Le jardin mis à la disposition de l'instituteur n'est pas uniquement destiné à fournir à celui-ci des fruits et des légumes ; il doit, avant tout, servir à l'enseignement pratique de notions d'agriculture, de botanique, d'arboriculture et d'horticulture ; en même temps, il faut qu'il soit un jardin modèle, où l'on puisse observer les meilleures variétés de légumes et d'arbres fruitiers. »

A la fin de 1899, on comptait 3,680 jardins appartenant aux communes et mis à la disposition des instituteurs communaux. La superficie de ces jardins était de 298 hectares 26 ares. Le nombre des écoles primaires communales, adoptées et privées subsidiées (écoles de garçons et écoles mixtes) où l'on enseigne *obligatoirement* les notions d'agriculture, s'élevait à 3,649 ; elles avaient un personnel enseignant de 5,777 membres.

Toute cette organisation, au point de vue des écoles primaires, donne d'heureux résultats. Nous ne pouvons qu'y applaudir en constatant que la culture potagère prend une large part de cet enseignement.

Toutefois, il semble que l'attention pourrait être attirée sur deux améliorations.

Jusqu'ici, l'enseignement agricole spécial n'est donné que dans les écoles primaires de garçons ou mixtes. Puisque, dans la réalité de la vie, la femme de ménage s'occupe du potager autant que le le chef de famille, pourquoi ne donnerait-on pas aux écoles de filles une initiation culturale, spécialisée au point de vue maraicher ?

Dans le Canada, le gouvernement a obtenu les plus brillants résultats en entraînant les femmes dans le mouvement de l'enseignement agricole. Les « Women's Institute » y ont rendu des services inappréciables en faisant de la femme la collaboratrice du mari pour le progrès agricole.

L'enseignement agricole, jusqu'ici, n'est donné obligatoirement que dans les campagnes. Cette limitation est raisonnable. Mais pourquoi, dans les villes, ne répandrait-on pas dans les écoles primaires toutes les notions nécessaires pour l'entretien de jardinets et de potagers, et pourquoi n'y ferait-on pas, dans ce but, des visites agricoles, comme celles qui sont conseillées pour les écoles rurales ? Ce serait amorcer logiquement l'œuvre du coin de terre que tout le monde est unanime à vouloir développer.

Les administrations après avoir donné leurs premiers soins à l'hygiène, se préoccupent de plus en plus de l'embellissement des squares et jardins publics.

La fleur s'y épanouit avec son attrait toujours renouvelé. Elle s'impose à l'admiration de l'ouvrier, elle le fascine et finit par forcer l'entrée des jardinets et des maisons.

Une administration des plus importantes reste en défaut de donner un concours actif.

Le Département des chemins de fer dispose de centaines de gares devant lesquelles des milliers et des milliers de voyageurs s'arrêtent ou passent. Ce sont autant de jardins qu'un peu d'efforts peut embellir et égayer. Une compagnie particulière, le Nord-Belge, a donné à sa ligne de la Meuse des jardinets qui, par l'abondance et l'élégance de leurs fleurs et de leurs plantes, caressent le regard des voyageurs et relèvent à leurs yeux toute la contrée.

C'est par la vue que les idées pénètrent dans le cerveau. Celui qui, à chaque pas, voit sourire la nature, aimera à s'en approcher et à prendre la plus large part de ses joies.

L'indifférence du Département des chemins de fer de l'Etat ne saurait se justifier lorsque l'on songe qu'un léger stimulant, sous forme de concours, peut d'emblée transformer ces centaines de stations en squares élégants.

X. — Cités-Jardins en Belgique.

L'idée des cités-jardins s'est présentée en Belgique après avoir passé par l'Angleterre et l'Allemagne.

C'est un moyen préventif de la congestion qu'amène l'industrialisme dans les grands centres.

La loi jusqu'ici ne lui a pas consacré de faveurs. Les sociétés qui voudraient réaliser cette idée devraient se soumettre au droit commun, et rencontreraient bien des difficultés.

Peut-être conviendrait-il de les soumettre à un régime privilégié, analogue à celui qui existe actuellement pour les habitations ouvrières. Tout comme le projet de loi déposé par le comte M. de Smet de Naeyer au nom du Gouvernement relativement à la petite propriété, prévoit et favorise l'achat par des sociétés de blocs de terre pour la revente en parcelles, on pourrait prévoir et favoriser l'achat fait pour la construction de cités-jardins moyennant l'autorisation administrative.

Dans l'état de nos lois la commune, invoquant des considérations d'hygiène, pourrait s'approprier et créer la cité-jardin, soit en construisant, soit en revendant les terrains sous des conditions déterminées de construction.

Une association privée de cités-jardins s'est constituée à Bruxelles le 4 avril 1905. Elle a son siége à Bruxelles, rue Armand Campenhout, n° 89 (quartier Louise). Elle n'a pas encore, à notre connaissance, révélé son existence par une œuvre positive.

Nous nous contentons de reproduire ici à titre documentaire son programme et son procédé d'action.

L'association des Cités-Jardins de Belgique, constituée le 4 avril 1905, a formulé comme suit son programme général :

1°) provoquer la création en Belgique de centres *nouveaux* d'habitation qui offriront tous les avantages de la ville joints à ceux de la campagne et qui seront les Cités-Jardins ;

2°) chercher à réunir dans ces cités tous les progrès réalisables à la fois dans les domaines de l'architecture, de l'hygiène et de l'économie domestique.

3°) procurer ainsi à leurs habitants la possibilité d'obtenir, par une libre coopération sociale, des conditions de vie plus saine, plus agréable et à meilleur marché, au milieu d'une nature plus belle et plus respectée ;

4°) combattre par là les inconvénients du surpeuplement des grandes agglomérations et les maux qui en sont la conséquence, notamment l'alcoolisme et la tuberculose, et contribuer ainsi à résoudre ces problèmes qui préoccupent l'opinion publique, en appropriant aux besoins de la Belgique une solution qui a été appliquée avec succès à l'étranger sous le nom de *Garden-City* et de *Gartenstadt*.

Au point de vue de la **mise en pratique** de ce programme l'Association des Cités-Jardins constitue un *intermédiaire*, dont le rôle est :

A. d'organiser la propagande de façon à réunir le plus tôt possible un nombre suffisant de coopérateurs souscrivant chacun au moins une action de 25 francs.

B. d'établir un bureau permanent d'études, qui

1° — centralise toutes les demandes des personnes qui désirent fixer leur habitation au dehors des grandes villes, dans l'un ou l'autre de ces centres nouveaux à créer ;

2° — recherche en même temps des blocs de terrains dans des endroits convenables, salubres, pittoresques, accessibles ou à rendre accessibles ; obtient des propriétaires de ces terrains des options à des prix qui ne pourront guère dépasser la valeur des terrains d'agriculture ; fait dresser par des hommes compétents des projets de lotissement de ces blocs, avec voies d'accès, etc. ; soumet ensuite ces projets aux coopérateurs, avec les prix fixés pour chaque lot, l'ordre du choix des lots devant être tiré au sort ;

3° — s'entend, pour compte des coopérateurs qui le désirent, avec des particuliers ou sociétés de crédit de façon à obtenir, aux meilleures conditions possibles, des avances pour acheter et bâtir, avances remboursables par annuités ;

4° — traite, toujours pour les coopérateurs qui le désirent, avec des architectes, des entrepreneurs, de façon à faire réaliser de considérables économies sur le coût des constructions, qui pourront ainsi être exécutées toutes en même temps, très bien et à fort bon compte.

Un premier village-jardin est à l'étude ; il sera créé dans un rayon d'une dizaine de kilomètres du centre de Bruxelles, de telle sorte que le trajet puisse s'exécuter en 30 à 40 minutes. Il sera composé d'une cinquantaine de ménages au moins, et d'une

centaine au plus. Les lots seront de 10 à 25 ares : la servitude sera imposé de ne jamais pouvoir les réduire ultérieurement en lots de moins de 10 ares avec une seule habitation par lot ; les clôtures ne pourront consister qu'en haies vives, jamais en murs. Ces mesures, et d'autres de même nature, sont destinées à donner, et surtout à conserver au village un caractère pittoresque et hygiénique, en empêchant la spéculation immobilière et le morcellement à l'infini. On estime que le prix d'un lot de terrain minimum (10 ares) ne dépassera pas 800 francs, de même que le prix de construction d'une habitation sera de 7000 à 8000 francs.

XI. — Conclusions.

1) Il y a lieu de favoriser toutes les œuvres qui ramènent la population à la culture et à la jouissance de la terre — œuvres du coin de terre, jardins ouvriers, champs d'expérience populaires, champs caprins.

2) A cet effet, il y a lieu : *a)* de subsidier et d'encourager la fédération des œuvres similaires de manière à établir l'émulation et l'enseignement mutuel.

b) d'organiser une inspection régionale à l'instar de l'inspection des fédérations de mutualité, de manière à faire de ces organismes des centres actifs de propagande éclairée.

c) de répandre, le plus possible, dans les écoles primaires de filles les notions de culture floricole et potagère.

d) d'appeler l'attention des élèves des écoles primaires des *villes* sur l'utilité et l'agrément du jardin potager, à l'occasion de promenades organisées à cet effet.

e) de conseiller aux institutions charitables, privées et publiques, de pratiquer le plus largement possible l'assurance par le travail de la terre.

f) d'encourager, d'une façon spéciale, l'embellissement des jardinets des gares et dépendances du chemin de fer de l'Etat.

3. Il y a lieu de compléter l'œuvre du coin de terre autant que possible par l'œuvre de la cuisine populaire.

4. Il importe de faciliter la constitution, l'acquisition et la libération de la petite propriété urbaine, agricole et horticole en étendant les réductions fiscales et autres faveurs et en simplifiant le formalisme. Il importe aussi d'autoriser les sociétés d'habitations à bon marcher à acheter des blocs de terrain pour les revendre en détail. (Voir projet de loi portant réduction des droits d'enregistrement et de transcription en faveur de la petite propriété).

E. Tibbaut.

TABLE DES MATIÈRES

VIIe QUESTION.

Les jardins ouvriers. — L'œuvre du coin de terre. — Législation. Développement et résultats obtenus.

Rapport présenté par M. Arne Olsen.

Eigene Heims-Bewegung in Norwegen.

A) Staatlich.

Die Bewegung, der weniger bemittelten Bevölkerung leichteren Zugang zur eigenen Behausung zu verschaffen, wurde in Norwegen bereits am Schlusse der 40er Jahre wachgerufen und bekam seinen Ausschlag in einem im Jahre 1850 angenommenen Gesetz das « Heuerlingswesen » betreffend. Dieses Gesetz zeigte sich indessen, dass es in entgegengesetzter Weise wirkte, als es eigentlich wirken sollte ; indem es gleich dem Heuerlingsstande — Pachthäusler — in Norwegen nicht richtig gedeihen konnte. Das Ideal für junge, vorwärtsstrebende Menschen ist gewöhnlich, danach zu trachten, dass jeder etwas für sich selbst schafft, und dieses verursachte auch, dass der Heuerlingsstand im Laufe eines Menschenalters bis auf ungefähr die Hälfte reduziert wurde. Der Gedanke, dass der Staat in Form von billigen Anleihen zur Erwerbung von eigenen Heimen und Wohnungen Hilfe bieten sollte, wurde erst in den 90er Jahren aktuell.

Im Jahre 1894 wurde dem norwegischen Storting ein Vorschlag zur Stiftung von zwei verschiedenen Fonds vorgelegt, deren Zweck es sein sollte, vorwärtsstrebenden Menschen eine Anleihe zur eigenen Bebauung von Wohnungen (Hausanleihefonds) oder zur Erwerbung von kleineren Grundstücken (Grundeinkaufsfonds) zu bewilligen.

Die Errichtung dieser Fonds wurde auch beschlossen ; aber es zeigte sich alsbald, dass nur der Hausanleihefonds einigermassen seinen Zweck erreichte ; der Grundeinkaufsfonds kam überhaupt niemals zur praktichen Anwendung.





Das Motiv, dass der Staat die Eigene Heim-Bewegung stützen
e, war in erster Linie darin zu suchen, dass die Behörden erst
Einsicht kamen ùnd ihre Augen aufmachten, als die Auswan-
ng von Arbeitskräften ganz bedeutend überhand nahm. Es
ngen z. B. einzelne Jahre, wo von den 2 Millionen Einwoh-
die Norwegen hat, gegen 30,000 auswanderten. Diese immer
mende Auswanderung betrachtete man als eine nationale
bzapfung, die zu vermeiden man alles versuchen musste.

ndessen war der eine Fonds, welcher zur Anwendung kam,
aufgebraucht, und die Nachfrage nach Anleihe war gross.
igentliche Zweck war noch lange nich erreicht, indem der
Fonds, der den ländlichen Arbeitskräften zu Gute kommen
, nicht zur praktischen Anwendung kam. Man kam deswegen
en Gedanken, dass der Staat eine eigene Bank für diese Zwecke
eren sollte, und das Resultat dieser Bestrebungen zeigte sich
nem Gesetz vom 9. Juni 1903, in der Errichtung von
« norske Arbeiderbrug- og Boligbank ». (Die norwegische
terwirtschafts- und Wohnungsbank). Diese Institution leiht
Geld aus: *a*) zur Erwerbung von kleinen Arbeiterwirt-
ten bis zu Kr. 2700,00. gegen eine Rente von 3 1/2 % per Jahr
für eine Amortisationszeit von 47 Jahren, von welchen die
en Jahre abtragsfrei sind.

) Zur Erwerbung von eigenen Wohnungen eine Summe bis zu
000,00 gegen eine Rente von 4 % per Jahr und für eine Amor-
onszeit von 28 Jahren, von welchen die ersten 2 Jahre
gsfrei sind.

Obgleich die Summe, welche hier ausgeliehen wird, im
ältnis zu den Eigentumspreisen eine geringe ist, speciell in der
von Städten, so hat doch die Bank in der kurzen Zeit ihres
hens, viel gutes geleistet. Es ist nur zù beklagen, dass der
ng eine Bedingung zu stellen für nötig befand, indem der
ausser der Pfandsicherheit auch eine Garantie der Kommune
ngt. Das ist eine Ursache, die schwerfällig auf das ganze
rnehmen wirkt. Dies ist in kurzen Zügen das, was der Staat
Norwegen gethan hat, um die Eigene Heim-Sache zu
rn.

B) PRIVAT.

Der erste, ja man kann sagen, der einzige Versuch, der auf
dem Wege gemacht wurde, ist von der Gesellschaft « Egne
» zur Ausführung gelangt.

Diese Gesellschaft, welche im Jahre 1900 auf Initiative von einer kleinen Anzahl organisierter Buchdrucker in Christiania gestiftet wurde, hat sich zum Ziel gesetzt, seinen Mitgliedern ein eigenes Heim in der Nähe der Stadt zu passenden Abzahlungsbedingungen zu verschaffen.

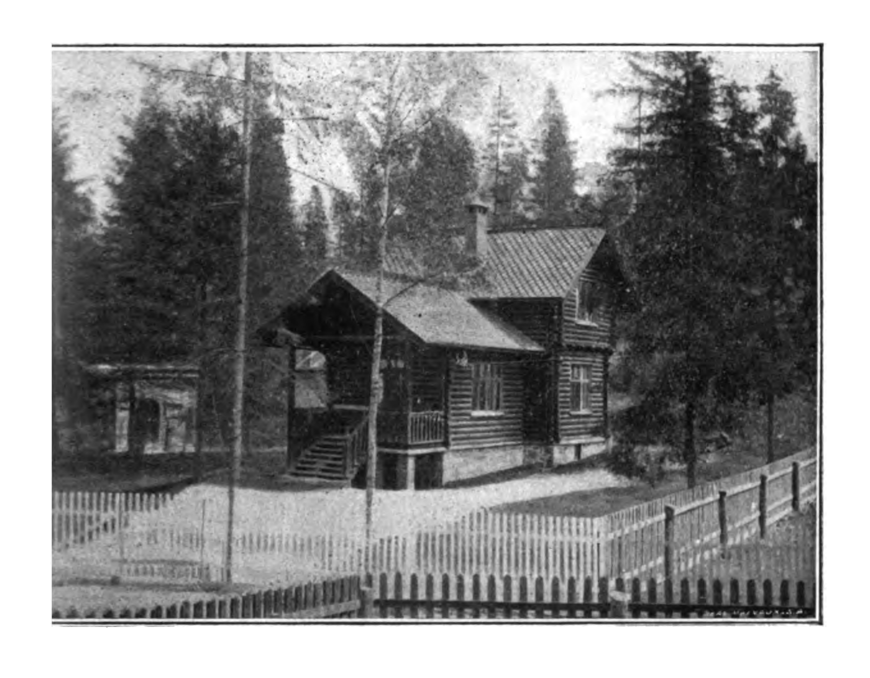
Diese Gesellschaft hat schon mit vielen Schwierigkeiten zu kämpfen gehabt, nicht am wenigsten mit ökonomischen, aber man kann doch nach kaum 5 jähriger Wirksamkeit ein gutes Resultat von der dort niedergelegten Arbeit sehen. Die Gesellschaft begann auf die Weise ihr Programm zu realisieren, indem sie ein grösseres Areal, ca. 600 ha., ausserhalb der Stadt ankaufte.

Man hatte ursprünglich die Absicht, das ganze Areal zur Bebauung von kleinen Wohnhäusern auszuparcellieren. Die Grösse der Parcellen sollte ungefähr 2 ha. betragen. Indessen zeigte es sich bald, dass das Projekt nach unseren Verhältnissen zu gross war und ist deshalb nun bedeutend reduciert worden. Die Gesellschaft hat bis zum heutigen Tage 54 Parcellen bebaut und im weiteren 28 Parcellen ausgemessen.

Die Häuser sind alle in Holz aufgeführt, teils aus Planken und teils aus aufrechtstehendem Holzwerk, aber alle mit Steindächern. Die Bauart ist verschieden im Aussehen und in der Konstruktion. Sie enthalten gewöhnlich 2 Zimmer und Küche im Erdgeschoss und 3 Räume in der ersten Etage. Um das Aussehen der Häuser ein wenig zu illustrieren, legen wir einige Photographien von verschiedenen Bautypen bei. Die Gesellschaft ist kooperativer Natur und steht unter der Direktion von 7 auf einer Generalversammlung gewählten Mitgliedern. Die täglichen Geschäfte werden vom Geschäftsführer geleitet, der zugleich Prokura hat.

Die Mitglieder bekommen ihr Grundstück in fertigem Stande überlassen, das will sagen, bebaut und teilweise auch eingezäunt, später wird es dem betreffenden selbst überlassen, nach eigenen Gutbefinden dem zum Hause gehörenden Garten zu bepflanzen und zu verschönern.

Als Anzahlung gilt eine kontraktmässige Miete,- zwischen 300 und 450 Kronen jährlich. Von dieser Miete werden jedes Jahr die Zinsen von den zu der Bebauung des Grudstückes angewandten Kapitals davon abgezogon; der Rest geht in Amortisation über. Wenn man zum Beispiel eine Abgabe zahlt, was eine Wohnung in Christiana kostet, hat man auf diese Weise sich ein eigenes





; und Grundstück im Laufe von 18-20 Jahren erworben. Der t eines solchen Grundstückes ist sehr verschieden und ankt im Einkaufe zwischen 4000-6000 Kronen. Die Grund- spreise im Westen von Christiania sind fortwährend im en begriffen.

n dieser ersten « Eigene-Heims » Kolonie Norwegens wohnen ca. 550 Seelen. Man hat auch bereits eine eigene Schule, en Landhandel, sowie überhaupt mehrere kooperative ngements, die im Entstehen begriffen sind.

)ie Weganlagen durch die Kolonie haben eine Länge von 0001. M. und kosteten 11,000 Kronen. Das Kapital, welches ı kleineren Häusern angebracht ist, beläuft sich auf 200,000 en.

Vas die Frage des Gartenbaues unserer Gesellschaft betrifft, rläufig wenig zu berichten, da alles erst im Entstehen fen ist. Aber man merkt doch schon überall, dass hier ein s, gesundes und erzieherisches Moment liegt, welches · wenig oder gar nicht beachtet wurde. Im Grossen und n sieht es mit dem Gartenbau sehr lobenswert aus, und eine wahre Freude zu sehen, wie die Pflanzen aus der Erde wachsen, wenn man bedenkt, dass vor 4 Jahren hier noch de lag. Ausser den verschiedenen Gemüsearten und Küchen- rn werden auch Himbeeren, Erdbeeren, Johannisbeeren, ıen, Pflaumen und Birnen mit Vorliebe gepflanzt. Ausser artenbau hat man auch Versuche mit der Geflügelzucht, l Hühner und Truthühner, angestellt; einige finden sogar, e Schweinezucht unter diesen Verhältnissen rentabel ist.

an hat hier die Erfahrung gemacht, dass sich das im Innern nschen wachsende Interesse für Gartenbau und Liebe zu den eren hier entwickelt und ausbreitet. Es ist daher eine ıeit, dass man sich nach dem Stadtleben zurücksehnt. Man oft die Bemerkung, dass es eine doppelte Freude ist, wenn lanze, die man selbst gepflanzt, oder ein Tier, welches man ezüchtet hat, gut gedeiht.

ıd um diese Gefühle weiter zu entwickeln, glauben wir, eses Unternehmen, den Grundstein für kommende Genera- legen will. Es wird die Erinnerung von der Strebsamkeit · Vorfahren und an Vater und Mutter zurückrufen. Es e Erinnerung wachrufen an die grüngekleideten Wiesen n bunten Blumenflor. Aber zu allererst wird es unsere , das Vaterhaus, in Erinnerung bringen.

ARNE OLSEN.

VIIe QUESTION

Les jardins ouvriers. — L'œuvre du coin de terre. — Législation. — Développement et résultats obtenus.

Rapport présenté par M. le conseiller intime Bielefeldt, Berlin.

Vielfach ist in Deutschland notleidenden, kinderreichen Familien und Arbeitern zur Verbesserung ihrer Lage Gartenland überwiesen worden.

Unter den deutschen Städten hat Kiel bemerkenswerte Erfahrungen mit der Einrichtung von Arbeitergärten gemacht. Seit dem Jahre 1820 wird dort bereits städtisches Gebiet an kleine Leute für Gartenzwecke verpachtet. Alle Gartenländereien sind durch Drainage entwässert und von 4 Meter breiten Wegen durchzogen, die einzelnen Gärten selbst durch Weissdornhecken von einander abgegrenzt. Sie unterstehen der Aufsicht der städtischen Feldhüter. Die Pachtzeit läuft von März zu März und stillschweigend auf 1 Jahr weiter, wenn von keiner Seite vor dem 1. Oktober Kündigung erfolgt. Wer den Pachtzins nicht rechtzeitig zahlt, seinen Garten nicht gehörig in Ordnung hält, Früchte oder Geräte anderer Pächter sich aneignet, kann jederzeit von der Stadt aus dem Pachtvertrage entlassen werden. Alljährlich wechseln etwa 5 % aller Gärten durch Kündigung usw. ihre Besitser. In der Bebauung sind die Pächter keinen Beschränkungen unterworfen. Die Vorschrift, wonach nur kleine Handwerker und Arbeiter berücksichtigt werden sollen, ist seit dem Jahre 1868 in Wegfall gekommen, und es erfolgt die Verpachtung seither an den Meistbietenden. So ist es gekommen, dass auch zahlreiche wohlhabendere Elemente die arbeitenden Klassen aus dem Gartenbesitz verdrängt haben, wenngleich letztere noch immer die Mehrzahl der Gartenbesitzer bilden. Die Zahl der Kieler Stadtgärten, deren Durchschnittsgrösse — 420 qm. — unverändert geblieben ist, hat sich im Laufe der letzten 50 Jahre etwa verzehnfacht. Sie betrug 1843 nur 287 Gärten bei einer Gesamtgrösse von 12 Hectar, im Jahre 1901 dagegen 2509 Gärten mit einem Flächeninhalt von mehr als 118 Hektar, und 1904 2700 Gärten. Die Pachtsumme belief sich 1843 auf rund 1278 M. 1904 auf 50,000 M. Der einzelne Garten, der 1843 4 M. 46 Pf. an Pacht kostete, bringt jetzt einen

tzins von 10-50 M. oder im Durchschnitt etwa 18 M. ein. ıus erhellt, dass die Anlage der Gärten selbst mustergiltig ist, lass die Stadt ein gutes Geschäft mit ihren Gartenlände- macht. Aber den armen, kinderreichen und deshalb am en bedürftigen Familien wird mehr und mehr die Möglich- genommen einen Garten zu erwerben, weil sie weder die spacht noch diejenigen Kosten aufzubringen vermögen, die er ersten Einrichtung verbunden sind.

Einen hervorragenden Platz nimmt auch Leipzig auf dem te des Gartenbaues ein. Schon im Jahre 1832 genehmigte der rat dieser Stadt die Einrichtung von « Familiengärten », um irmeren Bewohnern durch Gartenbau eine nützliche und ich freudemachende Beschäftigung zu gewähren, die nicht moralischen Einfluss sein könne. Die einzelnen Gärten n je rund 370 Quadratmeter gross und wurden für 3 Reichs- = 9 M. jährlich vorerst auf 15 Jahre verpachtet. Im Jahre zählte man 255 Gärten, die einen Pachtzins von 765 Reichs- ı ergaben. Im Laufe der Zeit hat sich dann eine Art Erbzins- ltnis herausgebildet ; es wird an den Stadtrat eine jährliche be — im Jahre 1897 10 Pf. für 1 Quadratmeter — gezahlt ; dafür ı die Garteninhaber das Recht, die mit Bäumen, Garten- rn u. s. w. ausgestatteten Gärten zu zedieren. So ist es für Rechtsnachfolger oft nur möglich, für 15 bis 20 M. das ratmeter oder für mehr als 1000 M. einen solchen Garten zu ben.

Noch bekannter sind die von dem Leipziger Philanthropen ber errichteten sogenannten *Schrebergärten*, die gleichfalls Kleingartenbau dienen. Sie sind in der Weise entstanden, in Erziehungsverein von der Stadt grosse freie Plätze te, in der Mitte einen Raum von 1400 bis 6000 Quadrat- als Spielplatz freiliess und rings um diesen Spielplatz kleine nparzellen für seine Vereinsmitglieder einrichtete. Hier der Spielplatz, auf dem sich für den Fall des Eintritts ıstiger Witterung eine Spielhalle befindet, den wichtigsten er ganzen Einrichtung. Viele Mitglieder sehen daher auch ler Pachtung eines Gartens ganz ab. Im Jahre 1891 gab es Schrebergärtenanlagen in Leipzig mit insgesamt 1092 Ein- ten in der Grösse von 80-500 Quadratmeter. Der Durch- tspachtpreis für das Quadratmeter beträgt 8 Pf. Indessen ist bei den Schrebergärten der Missstand hervorgetreten, dass ortschreitendem Alter der Gärten ein Nachfolger mehrere rt Mark Entschädigung an den Vorbesitser zu zahlen hat.

Die Leipziger Gartenanlagen haben in vielen deutschen Städten, beispielsweise in Dresden, Chemnitz, Plauen, Zwickau, Magdeburg, Altenburg, Eisleben, Nauen, Hamburg, Altona, Flensburg, Tondern, Meldorf, Darmstadt, Nachahmung gefunden.

In *Darmstadt* hat man seit 1896 die mit der Erwerbung eines Gartens vielfach verbundenen hohen Kosten dadurch zu vermindern gesucht, dass städtische Ländereien in etwa 500 qm. grosse Gartenparzellen eingeteilt und freihändig für 3 M., seit 1902 für 4 M. jährlich und zwar in erster Linie an die seitens der städtischen Armenpfleger empfohlenen Einwohner, demnächst an Familien mit geringem Einkommen und vielen Kindern verpachtet werden. Auch erfolgt die Verpachtung immer nur auf 1 Jahr, und es besteht die Vorschrift, dass der Garten mindestens zur Hälfte zur Anpflanzung von Küchengewächsen und Gemüsen Verwendung finden muss. Die Stadt liefert Dünger zum Selbstkostenpreise, übernimmt die Herstellung von Brunnen, auf einem Felde die Zuleitung von Wasser aus dem städtischen Wasserwerk und teilweise sogar die Herrichtung der Gartenparzellen für den Gemüse- u. s. w. Bau durch Umackern und Eineggen des Bodens. Die Gesamtzahl der bis jetzt so verpachteten Gartenparzellen ist infolge der lebhaften Nachfrage aus den ärmeren Volksklassen auf 150 angewachsen.

Eine ausserordentliche Entwickelung des Kleingartenbaues ist in Schlesien zwei grossen Vereinen zu danken ; es sind dies der *Oberschlesische Berg- und Hüttenmännische Verein* zu Kattowitz und der *Verein zur Förderung des Wohles der arbeitenden Klassen* im Kreise *Waldenburg i. Schl.* Der erstgenannte Verein hatte nach den 1890 angestellten Erhebungen in den fünf Kreisen Zabrze, Kattowitz, Tarnowitz, Beuthen und Gleiwitz folgende Ergebnisse aufzuweisen :

In Ruda (Kreis Zabrze) bebauten 512 Grubenarbeiter durchschnittlich je 88 Quadratmeter Gartenland mit Gemüse. In den vier anderen Kreisen besassen 4355 Arbeiter, d. h. etwa 15 vom Hundert der verheirateten Berg- und Hüttenarbeiter des Gesamtvereinsgebiets, Gärten. Darunter waren 2382 Eigentümer ihrer Gärten, 483 Pächter (durchschnittliche Jahrespacht 5 M.) während 1490 Arbeiter die Gärten kostenlos von ihren Arbeitgebern zur Benutzung überwiesen erhalten hatten. Die Grösse dieser Gärten belief sich im Kreise Kattowitz auf durchschnittlich 402, in Tarnowitz auf 313, in Gleiwitz auf 269 und in Beuthen auf 176 Quadratmeter. Wegen der Schwierigkeit der Beschaffung guter

ıereien sowie aus Mangel an Verständnis und an geeigneter ıtrolle waren die Gärten vielfach — im Kreise Beuthen sogar rwiegend — nur mit Kartoffeln und Gras bestellt, Gemüsebau Obstbaumzucht dagegen fanden nur wenig Berücksichtigung.

Der *Waldenburger Verein* hatte bereits im Jahre 1879 eine ımission für intensive Gartenkultur gebildet. Diese Kommis- pachtete Grundstücke, parzellierte, umzäunte sie und ver- orgte sie mit Wasser.

Den unbemittelten Arbeitern wurden ausser dem Land Säme- n, Stecklinge, Bäume, Sträucher, Pflanzen, Dünger für die ən 3 Jahre umsonst, später-zum Selbstkostenpreise geliefert, so eine umfangreiche gedruckte « Anweisung zum Gärtnerei- ieb. » Fur jeden Ort sind Vertrauensmänner — Lehrer, Forst- ıte, Grubenbeamte — bestellt, die die Überweisung der 50 qm. grossen Gärten unter Berücksichtigung der Indivi- ität des Bewerbers und der Grösse seiner Familie zu besorgen, Sämereien u. s. w. zu verteilen, die Gärten zu inspizieren e Rat und Beistand zu gewähren haben. Kartoffeln dürfen auf vorher unbebaut gewesenen Ländereien und auch nur rend der ersten beiden Jahre gebaut werden. Nachlässigen enbesitzern wird, wenn die Ermahnungen der Vertrauens- ıer erfolglos bleiben, zunächst die freie Lieferung der Säme- ı entzogen, und wenn auch dies keine Besserung bewirkt, ,and genommen.

3is zum Jahre 1904 hat der Verein 929 Gärten eingerichtet, lenen seitens der Gartenbaukommission 880 die Zensuren sehr is ziemlich gut erteilt wurden. Von den Gartenbesitzern sind zwei drittel Bergleute, der Rest Fabrikarbeiter und zum gen Teil Handwerker, Beamte, Eisenbahnarbeiter. Die Ende ıchtziger Jahre an verschiedenen Schulen eingerichteten 16 gärten haben sich dagegen nicht bewährt und sind wieder ;geben worden. Seit vielen Jahren gewährt das preussische ıterium für Landwirtschaft dem Verein eine Jahresbeihilfe 000 M.

/on neueren Bestrebungen zur Förderung des Gartenbaues ent Erwähnung das Vorgehen des *Bundes der Pflanzervereine ns und Umgegend,* da es auf der Selbsthilfe der Garten- er beruht.

ıer Zweck des Bundes ist vor allem, seine Mitglieder durch ute Gartenbaulitteratur zur vorteilhaften Bearbeitung des ıs anzuleiten, geeignete Ländereien zu erwerben und an

seine Mitglieder abzugeben, auch Bedarfsartikel gemeinschaftlich und billig anzukaufen. Der erstgenannte Zweck wird erreicht durch eine alle 14 Tage erscheinende Zeitschrift « Der Laubenkolonist. » Der Erwerbung von Gartenland seitens des Bundes stellen sich aber viele Schwierigkeiten entgegen, deren hauptsächlichste darin besteht, dass sowohl städtische wie Kirchenländereien öffentlich meistbietend verpachtet werden. Dadurch kommt das Gartenland regelmässig in die Hände von sogenannten Generalpächtern. Diese können höhere Preise zahlen, weil sie einen Schankbetrieb einrichten und von ihren Gartenpächtern fordern, dass sie geistige Getränke bei ihnen entnehmen. So lautet z. B. der § 11 einer der Generalpächterverträge mit seinen Gartenbesistzern : « Betreffs der Getränke ist der Pächter « moralisch » verpflichtet, seinen Bedarf vom Generalpächter zu entnehmen. Andernfalls hat der Generalpächter das Recht, von der Kündigung Gebrauch zu machen. » In einem anderen gedruckten Vertragsmuster besagt der § 9, nachdem § 8 die alleinige Deckung des Bedarfs an Getränken beim Verpächter oder dessen Beauftragten vorgesehen hat, folgendes : « Zuwiderhandlungen gegen die im vorangeführten Paragraphen gestellten Bedingungen berechtigen den Verpächter zur sofortigen Entziehung der gepachteten Parzelle, und darf Pächter dieselbe bei Vermeidung der Exmission nicht mehr betreten, und geht derselbe seiner bis dahin gezahlten Pacht verlustig, einschliesslich aller auf dem Acker befindlichen Anpflanzungen, Lauben u. s. w. ohne Anspruch auf Entschädigung, alle Aufwendungen verfallen ohne jeden Einwand und ohne gerichtliche Entscheidung dem Verpächter als Conventionalstrafe.» Viele Generalpächter untersagen auch ihren Pächtern jede Vereinsbildung, um sie mehr in der Gewalt zu haben. So erklärt es sich, wenn der Bund bis jetzt erst 2 kleinere Kolonieen selbständig und zwar immer nur auf 1 Jahr gepachtet hat. Soweit er indessen Ländereien an Hand nehmen konnte, sind sie mit breiten Wegen, guten Brunnen und Spielplätzen versehen worden.

Auf Grund gemeinsamer Einkäufe hat der Bund der Pflanzervereine in den letzten Jahren etwa 3000 Rosen und mehrere hundert Obstbäume an seine Mitglieder verteilt. Durch Veranstaltung alljährlicher Ausstellungen wird angestrebt, das Interesse am rationellem Gartenbau zu wecken und zu fördern.

Die neueste Arbeitergärtenentwicklung geht in Deutschland vom *Roten Kreuz* aus. An der Hand der vorstehend geschilderten

hrungen hat der Vaterländische Frauenverein Charlottenburg Jahre 1900 unter dem Vorsitz von Frau Staatsminister 'rau von Rheinbaben eine besondere Abteilung für Arbeiter-n errichtet. Diese pachtete — je nach Möglichkeit für längere kürzere Dauer — von Privatpersonen, vom Eisenbahnfiskus ler Stadt Charlottenburg kleinere oder grössere Landflächen ler Nähe der Arbeiterwohnungen. Nach Reservierung für Wege und Plätze erforderlichen Flächen wurden 00 Quadratmeter grosse Gartenparzellen unter die durch ige in den Fabriken, Werkstätten und bei den Armen-ern ermittelten Liebhaber verlost. Kinderreiche Familien lten bei gleicher Würdigkeit überall den Vorzug. Ausserdem e einem Kinderschutzverein (Verein der Berliner westlichen te zum Schutze der Kinder) ein grösserer Landkomplex mit Schutzhütte und dem Verein *Arbeiterinnenwohl* ein Garten ı Feldern der Jungfernheide überlassen. Zur Beratung der in Angelegenheiten des rationellen Gartenbaues hat der n Garteninspektoren (gelernte Gärtner) angestelt, die sich n Abendstunden in den Gärten aufzuhalten haben. Die bung des Gartenlandes erfolgte unter folgenden Bedin-n :

Jeder Gartenbesitzer muss das ihm überwiesene Land ngsmässig bestellen und unterhalten.

Allwöchentlich am Sonnabend hat jeder Gartenbesitser vom bis August 20 Pf., insgesamt jährlich 4 M. in die zum einen Nutzen zu verwendende Gartenkasse zu zahlen.

Für jedes zusammenhängende Gartenfeld und für jedes at wird ein Vorstand gebildet, der für Ruhe und Ordnung gen hat.

Den Anordnungen des Vorstandes ist unbedingt Folge zu . Er kann bei Verfehlungen Verweise und Landentziehung echen.

Gegen die Entscheidungen des Patronatsvorstandes ist die verde an den Vorstand des Gartenfeldes zulässig.

Bei Entziehung oder freiwilliger Aufgabe des Gartenlandes Laube, Früchte, und andere dem Gartenbesitzer gehörende n den Nachfolger nur zu dem Preise verkauft werden, der Patronatsvorstehern für angemessen erachtet wird.

Als Beitrag zu den Kosten der ersten Düngung und Pflanzung werden vom Verein 6 M. gewährt. Dafür müssen die Gartenbesitser aber alle Arbeiten, die wie Umzäunung, Wegeverbesserung, Brunnenanlagen u. s. w. im allgemeinen Interesse liegen, persönlich ausführen. Wer sich an solchen Arbeiten nicht beteiligt, geht leer aus. Der Verein übernimmt die gesamten Kosten der ersten Einrichtung (Wege, Brunnen, Zäune u. s. w.). Für 4 sehr hoch gelegene Gartenfelder liefern die Charlottenburger Wasserwerke kostenlos das gesamte Wasser. Vom 2. Kulturjahre ab werden in der Regel sämtliche Unkosten aus den Beiträgen der Gartenbesitser betritten. Jedes Gartenfeld wird wieder in mehrere, 10 bis 20 Gärten umfassende Patronate als Verwaltungseinheiten zerlegt dergestalt, dass jedes Patronat einen besonderen Vorstand, bestehend aus 3 Vereins-Damen und-Herren, sowie zwei von den Gartenbesitzern gewählten Patronatsvorstehern, erhält. Sämtliche Patronsdamen und Herren sowie die Patronatsversteher bilden den Vorstand des Gartenfeldes, für den ein besonderer Vorstandspavillon im Vorstandsgarten errichtet wird.

Im Vorstandspavillon finden die Versammlungen des Gesamtvorstandes, der Patronatsvorsteher und die monatlichen Abrechnungen mit dem Garteninspektor statt.

Die Patronatsvorsteher ziehen die Wochenbeiträge von den Gartenbesitzern ein und liefern sie spätestens an jedem ersten Sonntage in Monat an den Garteninspektor ab. Sie bilden in jeder Beziehung das Bindeglied zwischen Verein und Gartenbesitzern und haben sich vorzüglich bewährt.

Holz für die Gartenlauben wird auf Verlangen vom Verein bestellt und zum Selbstkostenpreise abgegeben, wobei gleichfalls wöchentliche Abzahlungen an die Patronatsvorsteher den Leuten den Erwerb erleichtern. Im Laufe der Zeit erhielten die auf jedem Gartenfeld vorgesehenen Spielplätze schöne Turneinrichtungen als Geschenke von Patronatsdamen.

Der Verein besitzt jetzt 12 Gartenfelder mit 52 Patronaten. Dadurch sind nahezu 700 Charlottenburger und Berliner Familien von mehr als 4000 Köpfen mit Gartenland versorgt.

Durch die Patronats-Damen und-Herren erhält der Verein Einblick in die Verhältnisse der einzelnen Familien und sorgt diskret für rechzeitige Hülfe da, wo unverschuldete Not ein Eingreifen erforderlich macht. Jede aufdringliche Bettelei wird im Keime unterdrückt. Dagegen sind in den Gärten für die Abendstunden und an Sonntagen von morgens bis abends Verkaufsstellen

gute Milch — täglicher Absatz bis jetzt 2-400 Liter — sowie alkoholfreie Getränke, Käse und andere notwendige Lebens-el zu billigen Preisen, meist unter Mitwirkung der Frauen Gartenbesitzern, eingerichtet.

Klinikkarten stehen den nicht gegen Krankheit versicherten ilienmitgliedern kostenlos zur Verfügung.

Auch vermittelt der Verein bei Arbeitslosigkeit Arbeit und im ter auf gemeinsame Kosten gegen langfristige Abzahlung ge Kohlen (im Winter 1904-1905 z. B. 334,000 Briketts für r als 2400 M.), Kartoffeln, Bohnen, Erbsen usw. und sucht haupt in jeder Weise das Solidaritätsgefühl zu stärken. Wer Kohlen nicht spätestens bis zum Herbst des nächsten Jahres hlt hat, bleibt von weiteren Lieferungen dieser Art ausge-ssen. Geschenke edler Menschenfreunde werden vom Verein olchem gern angenommen, aber nicht als Geschenke weiter-ben, sondern zum allgemeinen Nutzen verwendet. So vermeidet die leicht zur Indolenz und Energielosigheit führende Form der en Gabe. Arbeiter und Vereinsmitglieder sind von dem nken beseelt : Zusammenschluss zur Erleichterung des iskampfes, aber Erleichterung dieses Kampfes durch thilfe, nicht durch Bettelei. Nur im äussersten Notfalle greift rmenverwaltung ein. Die städtischen Behörden von Char-burg lassen dem Unternehmen jede Förderung zu teil werden.

t Juli 1903 hat der Verein unter Aufsicht eines aus Vereins-rbeitervertretern bestehenden Aufsichtsrats eine eigenartige inrichtung mit Sparkarten, Sparmarken und Prämienziehung eben gerufen. Die Patronatsvorsteher wirken ehrenamtlich hier mit, indem sie Sparkarten und Sparmarken verabfolgen den Markenerlös allmonatlich an den Garteninspektor ren. Mit Hilfe dieser Einrichtung wurden aus den Kreisen irchweg armen und kinderreichen Familien innerhalb des Jahres 3167 M. von insgesamt 438 Sparern gespart.

m deutlichsten sind nach den Beobachtungen des Vereins den materiellen Ergebnissen die Erfolge in gesundheitlicher ung zu Tage getreten. Schwächliche und kranke Personen chsene und Kinder) erlangten nach längerem Aufenthalt in ärten sichtlich ihre Kräfte und frische Farben wieder. kulöse gewöhnten sich so sehr an die kräftigende Garten-lass sie in ihre dumpfe Hofwohnung nicht zurückkehren n und selbst die Nächte in ihrer Laube zubrachten. Eine

helle Freude aber ist es, die Jugend zu sehen, wie sie die Turngeräte umlagert und bei munterem Spiel oder Gartenarbeit sich erholt.

Die anfängliche Zurückhaltung der Arbeiterkreise ist völlig gewichen. Es bedarf überhaupt keiner Veröffentlichung mehr zur Ermittelung von Gartenlandbewerbern. Hunderte melden sich ungerufen und bitten um etwa frei gewordene Gärten, ein Fall, der nur äusserst selten eintritt.

Mit Hilfe der Arbeitergärten lassen sich im allgemeinen folgende Ziele erreichen :

1. Erholung des Arbeiters und seiner Familie in gesunder Luft nach der Tagesarbeit in der Werkstatt usw. und am Sonntag.

2. Kräftigung von alten und invaliden Personen, von Rekonvaleszenten, geheilten und gebesserten Lungenkranken u. s. w. durch Beschäftigung in der freien Luft mit Gartenarbeit.

3. Ablenkung des Arbeiters vom Wirtshausbesuch, Erweckung des Sparsinns, Erhöhung der Zufriedenheit infolge der Besserung der wirtschaftlichen Lage seiner Familie.

4. Stärkung des Familiensinns und-Lebens durch gemeinsame Arbeit und Erholung.

5. Erweckung eines Eigentumsgefühls an dem gegen Entgelt erworbenen Garten und an den selbstgebauten Früchten ; Übertragung dieses Gefühls auf die Kinder.

6. Erweckung des Gefühls der Freude am Ackerbau für Erwachsene und Kinder ; damit Heranziehung zukünftiger Landarbeiter auch aus den Kreisen der städtischen Arbeiterbevölkerung (Vorbereitung von landwirtschaftlichen Kolonien für schwächliche Personen).

7. Ablenkung des Zuzugs nach den grossen Städten durch Fesselung der Arbeiter an die kleineren, den ungestörten Besitz von Arbeitergärten gewährleistenden Orte.

8. Ergiebigere und zugleich zu eigener Tätigkeit anregende Unterstützung armer, kinderreicher Familien durch Gewährung eines Teils der Unterstützung in Gartenland, das durchschnittlich mindestens den vierfachen Betrag der Barunterstützung einbringt.

9. Erhöhung des Wertes der zur Erhaltung der Familie oft nicht ausreichenden Unfall,— Alters- und Invalidenrenten, durch die mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde zulässige Ubertragung einer teilweisen Monatsrate an den dafür einen Arbeitergarten gewährenden Verein.

0. Errichtung von Arbeiterwohnungen in den von den tern lieb gewonnenen Gärten mit Hilfe gemeinnütziger Bau-ne, von Gemeinden u. s. w. und damit natürlichste Lösung ,rbeiterwohnungsfrage.

:s werden sich diese Ziele nicht überall und nicht mit einem und auch nicht mit jeder Familie erreichen lassen ; aber die zahl der Ziele wird nach den gemachten Erfahrungen :ht, und zwar mit weit geringerer Mühe und mit geringeren ln, als von Fernstehenden befürchtet wird. Es bedarf dazu utschland im Allgemeinen einer Aenderung der bestehenden ze nicht.

CONCLUSION

olange und soweit es nicht möglich ist, jeden Arbeiter, was :kannte Pastor v. Bodelschwingh anstrebt, einen kleinen : mit Wohnhaus, Stallung und Gartenland zu verschaffen, enigstens dafür Sorge zu tragen, dass jeder Arbeiterfamilie enheit gegeben wird, für einen billigen Preis in der Nähe der ung belegenes Gartenland zu pachten. Zu dem Zweck ist es len in Deutschland gemachten Erfahrungen erwünscht :

. Dass da, wo Staats-, Gemeinde- und Kirchenland nur lich meistbietend verpachtet werden kann, gesetzlich eine ahme gemacht werden darf, sofern es sich um die Einrichtung rbeiter- und Familiengärten handelt ;

. Dass bei einer Verpachtung von Staats-, Gemeinde- und enland behufs Einrichtung von Arbeiter- und Familien-ı der Ausschank und Vertrieb geistiger Getränke zum ‹e des Erwerbs verboten wird ;

. Dass bei der Projektierung von Arbeiterwohnhäusern durch Staat, durch Gemeinden, gemeinnützige Bauvereine und terwohlfahrtsvereine von vornherein Bedacht darauf genom-vird, dass in der Nähe der Arbeiterwohnhäuser genügendes für Arbeitergärten zur Verfügung steht.

BIELEFELDT.

COMMUNICATIONS DIVERSES

I.

Société de construction des ouvriers à Copenhague, fondée par les ouvriers de Burmeister et Wain.

ort présenté par M. Cordt Trap, Directeur du bureau de statistique de Copenhague.

ı l'an 1865 fut fondée, à Copenhague, « la Société de ıction des ouvriers » sur l'initiative d'un médecin, M. Ulrich, ait exposé aux ouvriers les grands avantages moraux iéniques attachés à la construction de petites habitations res. Les fondateurs étaient principalement les ouvriers des de Burmeister & Wain. La société dont le but était de faire vriers et d'autres petites gens propriétaires d'une petite moyennant des épargnes modérées mais régulières, a up attiré l'attention par les résultats considérables de ses et par l'ingéniosité de son mécanisme.

ut homme ou toute femme de réputation irréprochable qui ;e à faire, pendant dix ans, des versements hebdomadaires ›re, faisant une somme totale de 182 couronnes, [1] peut être e de la Société. En cas de maladie ou de manque prolongé vail, un membre peut être délié de ses obligations. De la société accepte d'avance jusqu'à dix années de cotisation s. La société fait construire, moyennant l'épargne qu'elle ›t qu'elle fait fructifier, des maisons contenant deux appartecomposés chacun de 2 pièces et d'une cuisine, d'une ou de ıansardes, d'une décharge et d'une cave. Devant la maison ıant sur la rue est un petit jardin. L'un des deux apparteest destiné à servir de demeure à l'acquéreur qui, pouvant 'autre, se procurera les moyens de payer une grande partie ›n la moitié) des redevances annuelles. On comprend que le

---

Une couronne danoise = 100 ore = 0,72 fr.

prix auquel la société peut construire une maison, est très modéré. En effet, achetant de très grands terrains et faisant bâtir d'un coup un nombre considérable de maisons elle réduit considérablement les frais de production (y compris acquisition du terrain, frais d'établissement de la rue, etc.)

Quand la société a fait construire un certain nombre de maisons, on procède au tirage au sort parmi les membres de la société qui ont payé au moins 20 couronnes et qui en font partie depuis six mois au moins. Le tirage, auquel peuvent assister les membres, se fait par le notaire public. Tant qu'il n'a pas pris possession de sa maison le membre acquéreur peut la céder à un autre membre. Le membre qui gagne une maison, la reçoit au prix qu'elle a coûté à la société. Il paie 6 p. c. de cette somme (4 p c. d'intérêts et le restant en amortissement). Pendant les 10 premières années la maison reste la propriété de la société, mais, aprés cette époque elle est transférée au membre acquéreur. Au bout de 27 ans toute la dette est amortie.

Voici un exemple montrant comment l'acquéreur, ayant gagné une maison, peut s'acquitter de ses obligations :

Somme que coûte à la société la maison gagnée et pour laquelle celle-ci est cédée au gagnant . . .	cour.	7,394,50
Redevance annuelle à payer à la société . .	»	528,67
Revenu évalué du loyer	»	480,00
Solde	cour.	48,67

que le locataire doit verser pendant 27 ans environ, faisant, avec les intérêts, les intérêts des intérêts et dix années de cotisation (200 cour. à peu près portées d'avance en décharge), en tout environ cour. 2,600.

Cette somme représente donc, en dehors des frais d'entretien, ce que le propriétaire a donné pour la maison, qui est évaluée à cour. 7,394,50

L'état sanitaire des habitants des maisons de la société est très favorable. La mortalité, qui en 1904, pour toute la capitale était d'environ 16 p. m. n'était dans les maisons de la société que de 10,5 p. m.

Nous avons dit que les membres sont tenus de payer des cotisations hebdomadaires pendant 10 ans. En cas de décès d'un membre, ses héritiers ont le droit de demander le remboursement de la somme qui se trouve sur le compte du défunt, sans égard au temps pendant lequel il a été membre.

\près avoir payé dix années de cotisation le membre peut, a choix, soit retirer son capital avec les bénéfices soit le er dans la société. Dans ce dernier cas, le capital continue à orter des bénéfices, et le membre garde son droit de prendre aux tirages. Le montant des cotisations remboursées faisait)04 environ 253,000 cour. Ainsi la société fonctionne non pas ement comme société de construction, mais aussi comme e d'épargne. Depuis la fondation de la société on a payé aux bres environ 6,528,000 cour.

La société qui a commencé son œuvre sans autres moyens les cotisations des membres a, depuis sa fondation jusqu'à la le 1904, fait construire 1246 maisons, situées en différents tiers de la ville, savoir :

1866-75	169	maisons au montant de	cour.	1,043,176
1876-85	412	» » » »	»	3,096,681
1886-95	451	» » » »	»	3,692,601
1896-1094	214	» » » »	»	2,147,294
	1246	» » » »	cour.	9,979,752

Acomptes des acquéreurs jusqu'au 31 déc. 1904	»	6,647,116
Dette de ceux-ci à la société	»	3,332,636

La société a acheté des terrains étendus (67,000 m. c.) près de oute de Lyngby où l'on va construire une nouvelle série de maisons, dont un petit nombre déjà en 1905. Les maisons nt trois étages. Elles contiendront trois appartements dont la grande partie aura deux pièces ; quelques-uns en auront , et un nombre plus restreint, quatre.

Ainsi que l'indique le nom, les maisons de la « Société de truction des ouvriers » étaient, à l'origine, destinées principment aux familles ouvrières. Mais aujourd'hui elles apparient, en grande partie, aux petits commerçants, aux petits ans, aux petits employés, etc. C'est surtout le cas, pour les tiers de Copenhague où la valeur des maisons a augmenté.

Cordt Trap.

II.

The Work of the Rowton Houses Limited

Rowton Houses are Hotels for Working Men. The charge for accomodation is 7d. per night, or 3s. 6d. for seven nights. Each Resident has a separate Cubicle, with first-class bed. Dining-rooms are provided where food can be purchased at very low prices, in accordance with the following Tariff :

Soups, Various	Per basin,		1d. & 1 1/2d.
Joints, Roast Beef, Roast Mutton, &c., &c.	Per portion,		3d. & 4d.
Vegetables, in Season	»	»	1d.
Pudding and Pastry, Various	»	»	1d.
Salads	»	»	1d. & 2d.

Tea	Per cup,	1/2d. & 1d.
Coffee	»	1/2d. & 1d.
Cocoa	»	1/2d. & 1d.
Bread & Butter	»	1/2d. & 1d.
Jam	»	1/2d. & 1d.
Marmalade	»	1/2d. & 1d.
Porridge	»	1d.

&c., &c., &c.

There are also Smoking Rooms, Reading and Writing Rooms. A Library of 500 Books and Newspapers, Magazines, Chess, Draughts, &c. are provided for the use of the Residents in each House.

The Sanitary arrangements are made as perfect as possible. Foot-baths are free to every Resident. Full-length baths can be obtained for one penny, which charge includes Soap and Towels.

Each Rowton House has its own Tailor, Shoemaker and Hairdresser.

The Nominal Capital of the Company is £ 450,000, divided into £ 225,000 of Preference Shares, and £ 225,000 of Ordinary Shares of £ 10 each. The Dividend on the Preference Shares

/o, and the Dividend on the Ordinary Shares has been 5 %
year since 1896, with the exception of 1902. The reduction
e Dividend in 1902 was caused by the Small-Pox epidemic
at year, and the measures taken to combat the disease.

At 31st December, 1904, the Issued Capital of the Company
£ 308,990. The Income for the year 1904 was £ 52,677, the
nditure £ 37,913, and the net profit £ 14,764.

The first Rowton House was opened at Vauxhall, in het
West of London, in 1892, and has accomodation for 484 men.
money with which this House was built was provided by the
Lord Rowton. So successful was this first Rowton House that
ited Company was formed to purchase it from Lord Rowton
o extend the enterprise. The Company was called Rowton
es, Limited. The late Lord Rowton was the first Chairman,
Sir Richard Farrant, who had been closely associated with
cheme from the commencement, as Deputy-Chairman.

The present Directors are:

Sir Richard Farrant, (Chairman).

The Hon. Cecil Ashley.

William Morris, Junr. Esq.

There are now Five Rowton Houses in London, affording
nodation to 3,793 men, viz:

Rowton House, Bond Street, Vauxhall, London, S. W. 484 Beds. Opened in December, 1892.

» Calthorpe Street, King's Cross Road, London, W. C. 678 Beds. Opened in February, 1896.

» Newington Butts, London, S. E. 1015 Beds. Opened in December, 1897.

» 221, Hammersmith Road, London W. 800 Beds. Opened in December, 1899.

» Fieldgate Street, London, E. (near the London Hospital.) 816 Beds. Opened in August, 1902.

Rowton House at Camden Town, London, N. W., which
ave about 1,100 Beds, is nearing completion, and will be
l in the Autumn of this year.

ne Company builds the Houses itself, without any Contractor,
possesses its own Wharf for the handling of material, with
Mill for making all woodwork, etc. The Secretary is
T. Dulake, Great George Street, Westminster, London, and
h gladdy give further information.

COMMUNICATIONS DIVERSES

III.

L'art pour le peuple et par le peuple, à propos du mobilier à bon marché.

Rapport présenté par M. Jean Lahor, président fondateur de la Société d'art populaire et d'hygiène.

Je suis heureux de voir si hautement consacrées par le Congrès de Liége, et d'abord par ses très distingués organisateurs, M. Lepreux et M. Mahaim certaines idées, que depuis longtemps je ne cesse d'exposer et soutenir. Le programme du concours, excellemment rédigé, affirme en effet, comme je le fais depuis des années, la nécessité que la maison de l'ouvrier, disons plutôt la maison à bon marché, ait son charme aussi, sa beauté, que l'art, que la joie du beau ne soient pas réservés à quelques-uns seulement, mais qu'en cette époque de démocratie triomphante tous en aient leur part, que l'art en un mot, comme la lumière, comme l'air pur, comme la justice, soit distribué à tous, aux plus humbles même.

La devise de la *Société*, par moi récemment fondée, *d'art populaire et d'hygiène*, devise bien démocratique, *l'art à tous, en tout et partout* devra présider à un renouvellement de la vie populaire, à toute cette révolution artistique et sociale, que ces assises de Liége préparent peut-être en ce moment.

J'ai créé cette Société, que je voulais internationale, pour qu'elle dirige quelque peu et presse le mouvement qui devra tôt ou tard aboutir à cette rénovation de la vie sociale.

J'ai toujours pensé que la maison ouvrière ou à bon marché devait être, dans une rénovation de l'art social, ce que la cellule est pour les naturalistes dans l'évolution de tout organisme, la chose primordiale, et dont il fallait ainsi s'occuper d'abord.

Avec la *Société française des habitations à bon marché* que ellerai notre maison mère, c'est sur elles en premier lieu que avons donc porté toute notre attention. Nous formons en ce ent une équipe d'architectes, qui étudieront, et en spécialistes, uestion selon nous incomplètement étudiée encore, de leur ruction, de leur aménagement, de leur décoration.

Mais nous ne penserons pas qu'à l'ouvrier, dont on parle seul. naison du paysan est à faire ou à refaire aussi, surtout si l'on comme le veut toujours notre Société, avoir un égal souci de giène et de l'esthétique. Enfin protégeant nos paysages, pronnt nos vallées, virginalement jadis si tranquilles et si belles, re les attentats commis de plus en plus aujourd'hui par ceux viennent y chercher la houille blanche, il nous faut désirer les constructions qui les vont envahir, que les usines, que naisons d'ouvriers n'ajoutent pas à certaines de ces laideurs, coutumières dans l'industrie, des laideurs encore, que ces tructions soient donc mieux que des bâtisses, et qu'en harie avec leur milieu, parfois d'admirable beauté, elles se orment plus ou moins aussi à sa tradition régionale.

On voit comme est complexe et variée cette question presque re de la maison à bon marché, et combien d'aspects divers maison pourra recevoir de tant de conditions diverses.

Nous étudions donc aussi la question du mobilier et de la ration à bon marché, question que le programme de Liége a arfaitement posée.

Enfin nous nous proposons d'étudier une question qui plus ou ns se rattache à celle de la maison ouvrière, la question de mentation à bon marché et comme nous sommes une Société giène, nous voudrons que cette alimentation désormais scienue et rationnelle soit, malgré son bon marché, très saine et nutritive.

Des accidents ou incidents, que j'ai dû regretter plus que perne, ne nous ont pas permis, étant nés depuis trop peu de temps, porter à l'Exposition de Liége la part de collaboration que s aurions voulue digne à la fois de vous et de nous. Trouveronss jamais pour une manifestation de notre Société une occasion blable à celle-ci, un tel cadre et de tels juges ? Je n'apporte c ici que des paroles et le regrette, enviant profondément ceux vous ont apporté mieux, des actes, c'est-à-dire la preuve tant aux yeux que tout ce que nous rêvons est possible autant nécessaire.

J'envie M. Serrurier-Bovy, qui continue à Cointe ce qu'il avait depuis des années si bien préparé ou commencé; et dans l'une de ces maisons qui font tant d'honneur à la Belgique et à cette belle Exposition, je le félicite d'avoir à nouveau montré que son talent rare, si souple, si varié savait descendre ou s'élever aussi jusqu'au meuble et à la décoration à bon marché.

Je dis s'élever, car il y a autant ou plus d'art parfois dans une œuvre très simple que dans une œuvre très riche, très compliquée, très coûteuse. W. Morris a dit : « Plus l'art s'élève, plus il est simple. » C'est à ce genre d'art simple et élevé tout à la fois, que depuis longtemps je veux faire appel pour la décoration des intérieurs les plus modestes. Puisque le peuple en ce moment n'a plus d'art populaire et qu'il n'est plus d'art par le peuple, j'ai donc pensé convier à cette création d'un art pour ce peuple (que je voudrais préserver ou affranchir de la camelotte universelle), les meilleurs de nos artistes ; c'est à d'excellents artistes, mais fidéles aux idées nécessaires rappelées par le programme du Concours, que j'entends confier toujours le soin et l'honneur de meubler et de décorer les nouvelles maisons destinées au peuple. L'exemple et l'enseignement donnés par ces artistes, on les suivra, je l'espère; et peu à peu le goût populaire et le goût général se feront meilleurs. Vous avez dit justement : « La plupart du temps on ne trouve dans les intérieurs ouvriers qu'une imitation de mauvais goût des mobiliers bourgeois. » Nous ferons que les mobiliers bourgeois se renouvelleront peut-être à l'imitation du très bon goût de ces mobiliers d'ouvriers.

Voici des instructions que j'avais affichées dans une maison à bon marché, exposée cet hiver à Paris dans le grand Palais, et qu'on m'avait prié de faire selon mes idées meubler et décorer. On verra par elles (et il me semble qu'elles peuvent en partie s'appliquer à l'aménagement, au mobilier, à la décoration de toute maison), on verra que je pense exactement comme les rédacteurs du programme de Liége, et comme M. Serrurier-Bovy en sa brochure récente, *Un intérieur ouvrier.*

Voici quelques-uns des *principes qui doivent présider à l'amélioration et à la décoration d'une maison ouvrière :*

« N'avoir rien dans la maison, qui ne soit utile,
» qui ne soit bon ou solide,
» qui ne soit d'un goût simple, excellent, qui ne soit beau ou
» charmant, et ne soit harmonique avec le milieu.

» La maison sera saine d'abord, elle sera propre ; et elle sera ıc meublée et décorée avec goût et simplicité, un art très ıple pouvant être le meilleur, et être aussi le moins coûteux.

» Des harmonies devront être recherchées entre les tons, les ıleurs des murs (tons, couleurs qui dans une pièce constiront la dominante), et les tons, les couleurs des tentures, ffes, tapis mêmes ; rien n'est moins coûteux encore, ni plus ile à obtenir, et rien n'est plus nécessaire à l'ensemble d'une coration.

» La décoration murale au pochoir dans une maison à bon ırché doit être telle, de lignes et de couleurs, que tout locataire propriétaire de la maison puisse l'exécuter lui-même, ce qui ait l'idéal.

» Ici (dans cette maison) pas un objet d'art (estampes, photoıphies, moulages, poteries, vases décoratifs, etc.) qui coûte ıs de cinq francs, ou qui généralement ne coûte beaucoup ɔins ; cependant ce sont là des objets d'art qui sont utiles, bons beaux, ou d'un vrai charme ; et cela, pour démontrer que acun désormais peut, s'il le veut, goûter aisément des jouisıces qui sont parmi les plus hautes, les jouissances esthéques. »

» Et ainsi, comme l'égalité existe aujourd'hui dans le costume, ec les seules différences apportées par la matière et le travail la matière, une même formule décorative, s'accordant avec ıtes les exigences de l'hygiène, pourra s'appliquer aussi bien l'habitation la plus modeste qu'à la plus riche. »

Oui, nous tendons à créer de la sorte l'*égalité dans la maison, me elle existe dans le costume;* or, n'est-ce pas là un grand social, et vraiment nouveau ?

Comment arriver au bon marché dans la construction du ıble ?

Sans doute et d'abord par la transformation de l'outillage, par ıbrication en grand, mais en demandant à la machine, que je ondamne nullement comme le faisait Ruskin, de nous donner u'elle peut très bien donner, si elle obéit du moins à de vrais stes, en même temps que le bon marché, des produits qui soient ıu près ou tout à fait des œuvres d'art. La machine est comme es les forces, elle peut faire le bien et peut faire le mal, selon irection qu'elle reçoit. On a vu bien souvent déjà la machine er des œuvres véritablement artistiques, ainsi certaines ımpes, certaines photographies, ainsi certains papiers peints ou

certaines étoffes d'un art exquis, bien que venant d'une machine, mais commandée par des artistes de grand talent ou d'un peu de génie.

Cet outillage nouveau, cette fabrication en grand, ce n'est pas assez : autre chose est à chercher encore, et ici nous nous rapprochons de l'idée de Ruskin. J'ai dit qu'il n'y a plus *d'art par le peuple*, ce qu'il faut regretter. Je crois donc nécessaire de l'associer de plus en plus, ou d'associer tout ou moins une partie dn peuple à la création artistique, à la construction par exemple du meuble à bon marché, et de faire ainsi ce que l'on a tenté avec succès en certains pays du Nord, comme en Russie, je rappelle les Koustaris russes.

Nous arrivons ainsi à l'un des problèmes qui intéresse le plus vivement notre Société, celui de la décentralisation artistique, et nous appellerons donc, s'il est possible, à la construction de ces meubles, beaucoup de nos paysans, de nos montagnards, qui ont tant d'heures inoccupées, pendant l'hiver surtout et dont tant d'activités sont ainsi perdues. Partout où la main d'œuvre sera peu coûteuse, elle pourra quelque peu et très heureusement remplacer la machine. Mais nous nous imposerions toujours cette condition de nous adresser de préférence à des nationaux, et ainsi cette main d'œuvre, peu coûteuse, nous ne la prendrions pas partout, ce qui cependant pourrait simplifier la question.

Notre Société prépare donc en ce moment l'étude de ce double problème : créer un *art pour le peuple*, à défaut de *l'art par le peuple*, et recréer aussi, autant qu'il est possible, *l'art par le peuple* ou par une partie du peuple.

Nous devrons dès lors réveiller la vie des industries d'art en nos provinces, d'où elle s'est si malheureusement retirée. Dès lors aussi, dans cette intention, nous chercherons à fonder des *musées provinciaux,* qui en chaque capitale de nos provinces ranimeront peut-être le goût, le sens des vieilles traditions régionales; et nous chercherons à ouvrir enfin dans Paris un *musée d'art populaire,* puisqu'il faut que toute révolution ou réforme en France parte en premier lieu de la Capitale.

Par ces musées nous réapprendrons peut-être à l'art du mobilier d'abord quelques-uns des principes de logique, de simplicité, d'adaptation parfaite de tout objet à sa fonction trop oubliés ou négligés par lui.

Je vois des mouvements tendant à créer un art pour le peuple et un art par le peuple se dessiner et se propager dans les pays du

; je vois que l'on commence à se préoccuper presque partout
ırt populaire ancien. et à vouloir renouveler presque partout,
isant appel au peuple et à ses traditions, l'art que spontané-
il savait se créer jadis. Et ce sera donc un *art populaire*
eau qui se va former, non plus d'une façon spontanée,
ue inconscient, comme l'art d'autrefois, mais d'une autre
, toute consciente, sous l'inspiration d'artistes revenus au
et au sentiment de l'art traditionnel, national ou régional.

Jous avons parlé du bon marché dans le prix de revient ;
le voulons aussi dans le prix de vente.

Jous devrons alors étudier les moyens pour le locataire ou le
iétaire de la maison à bon marché d'avoir presque directe-
sans coûteux intermédiaire, son mobilier sortant de la
ue. Les sociétés coopératives, qui se formeront de plus en
ans doute partout où se grouperont des habitations à bon
ıé, ou peut-être certains magasins ou entrepôts auxquels
pensons, nous pourront faciliter, je l'espère, la solution du
ème.

es conditions à étudier aussi pourraient rendre à l'ouvrier
t moins coûteux ou ruineux, qu'il ne l'est généralement
rd'hui.

outes ces questions, et bien d'autres, sont pour notre Société
déjà de sa sollicitude.

yant plus que Ruskin l'intelligence des besoins de nos
raties, mais ayant non moins que lui la religion de l'art et
beauté, nous voulons à ces démocraties en réapprendre le
le besoin et le culte : nous voulons en réveiller chez elles
s si gravement affaibli ; nous voulons les sortir de cette
ie profonde où nous voyons qu'elles s'attardent ; nous vou-
nfin concilier et associer sans cesse et partout, ce qui du
de Ruskin ne pouvait se faire encore, les besoins de
ène et ceux de l'esthétique.

our toutes ces vues, tous ces projets j'appelle sur notre
é qui se forme, (Société seulement de propagande et d'études),
tion du Congrès, et je convie tous les pays d'Europe qui ont
rs délégués à former des groupements semblables au notre ;
ous convierons ces groupements plus tard à se réunir entre
t à nous, pour préparer enfin cette grande révolution artis-
et sociale devenue nécessaire en nos démocraties, et d'où
rtir un art social nouveau, qui sera aux sociétés d'aujour-

d'hui ou de l'avenir ce que l'art, splendide parfois, du passé fut aux sociétés d'alors.

Mais la genèse de ce nouvel art social partira, selon nous, je le répète, de la transformation à laquelle nous assistons de la maison ouvrière — comme la genèse de toute évolution organique part de la cellule.

En effet de cette transformation de la maison la plus modeste et désormais ainsi ouverte, telle que nous la rêvons, aux plus humbles, nous passerons à la transformation de tout édifice destiné aux besoins publics, écoles, mairies, maisons du peuple, instituts et bibliothèques populaires, collèges et musées, casernes, hospices, gares, auberges ou grands hôtels, usines mêmes et de groupements de maisons à bon marché et de l'association de l'esthétique et de l'hygiène, nous arriverons à la création de *cités-jardins* ; et nous obtiendrons en un mot par cet accord perpétuel de l'hygiène et de l'esthétique une amélioration générale de toute la vie populaire, et à la suite, je pense, une amélioration progressive et magnifique de la vie de tous.

JEAN LAHOR.

COMMUNICATIONS DIVERSES

IV.

Quelques types de logements ouvriers à New-York

par Madame Henry Carton de Wiart.

Il faut se figurer New-York comme une île étroite, longue de kilomètres, entre l'Hudson et l'East Reaver. Sa pointe sud résente le maximum de trafic, de construction, de bruit. Au d, son sommet s'élargit et s'éclaircit.

Depuis 1897, l'ile de Manhattan, qui constitue la cité propre- it dite, l'*Empire City*, s'est annexé administrativement la ion avoisinante : Broncx, Brooklyn, Queens et Richmond qui ; au delà de l'East Reaver. Elle forme aujourd'hui, avec ces iens faubourgs, le *Greater New-York* dont la population, au iier recensement, était de 3,437,400 habitants.

Où va-t-on loger la masse ouvrière que représente une telle ulation, masse qui s'augmente chaque jour de l'afflux de nou- ux immigrants ? Que deviennent ces milliers et milliers de vres gens, débarqués avec une moyenne de 100 francs par tête ?

Pour la bourgeoisie, l'impossibitité de se procurer une instal- on particulière indépendante et un service bien fait, sinon à gros prix, a multiplié les *boarding Houses*, maisons divisées ippartements, et où le service se fait en commun.

Pour les affaires, il a fallu regagner en hauteur ce que l'exi- é de l'île de Manhattan ne permettait pas de trouver en étendue, ans la partie de la ville où se concentre le *business* se dressent maisons de cent mètres et plus, à 25 et 30 étages, baptisées du ı pittoresque de *sky scrapers*, griffeuses de ciel. Le sol de v-York, étant de roc, peut supporter le poids colossal de ces structions dont toute l'armature est en fer.

Le prix moyen du terrain à *Broadway*, la grande artère de v-York, atteint 4,000 francs le mètre carré. Qu'on juge par là prix fantastiques des loyers. Les classes laborieuses, jusqu'en dernières années, étaient massées dans un quartier de la ville

appelé *Bowery* : tout ce que les enquêtes minutieuses sur les logements ouvriers en Belgique ont relevé d'insalubre et de pernicieux au point de vue moral et au point de vue physique, pouvait être appliqué, en le multipliant considérablement, à ce quartier de la *Bowery*, qui subsiste toujours, mais que de louables efforts ont, en partie, décongestionné. Ces expropriations ont eu d'ailleurs pour résultat de faire monter de beaucoup les prix des loyers, et la surveillance très active du *Board of Health*, service de santé, en condamnant bien des immeubles comme inhabitables, a contribué au même résultat.

Comme pour toutes les institutions nouvelles, aux Etats-Unis, c'est à l'initiative privée qu'appartient l'honneur d'avoir créé pour les classes laborieuses des maisons de logement, saines, confortables, à bon marché, et qui rapportent en même temps un intérêt suffisamment rémunérateur pour le capital.

Nous signalerons successivement trois types d'institutions qui répondent plus ou moins parfaitement aux exigences de la question du logement ouvrier à New-York :

1° *Les Mills Hotels* qui reçoivent des hommes seuls ;

2° *Les Cooperative Homes*, sociétés coopératives de logement qui sont, pour la plupart, constituées par des femmes et qui sont destinées à des femmes seules ;

3° Les habitations par appartements : telles que les *Butter Milk Houses* et les immeubles de la *City and suburban Homes Company*. Ces derniers se divisent aussi en groupes et sont plus spécialement occupés par des ménages.

Les Mills-Hotels.

Les *Mills Hotels* ont été inaugurés le 27 octobre 1897 par M. D. O. Mills.

L'Hôtel de Bleecker Street compte 1554 chambres à coucher, celui de Rivington Street 600 chambres ; les meilleures des chambres, une centaine, sont louées à 30 cents la nuit, c'est-à-dire fr. 1-50. Toutes les autres à 20 cents, soit un franc. Le prix est payable à l'avance. L'ivresse, la malpropreté, le manquement aux convenances, ou des actes qui nuisent au confort général sont causes d'exclusion ; le prix comprend la jouissance de grandes salles de lecture, des fumoirs, de la bibliothèque, de jeux divers. Le bain est gratis. Dans l'hôtel de Bleecker Street, il se prend jusque 900 bains par jour. Il y a dans les souterrains des lavoirs et des séchoirs où les hommes peuvent faire leur lessive. Toutes

les chambres sont séparées et mesurent 7 1/2 pieds sur 6. Leur mobilier comporte 1 lit de fer, un sommier en fil d'acier tressé, un matelas, un oreiller, du linge propre et soigné, une carpette, une chaise et une armoire à cadenas. Durant l'hiver on doit refuser du monde tous les soirs.

Un restaurant est annexé aux hôtels. On s'y procure une bonne nourriture, bien préparée, proprement servie à des prix raisonnables :

Le diner à prix fixe, 15 cents, ou 75 centimes comprend 1 potage, 1 plat de viande, 2 légumes, 1 dessert ou fruit, du thé, du café ou du lait, pain à volonté ; pour chacun des services, le consommateur a le choix entre 2 potages, 3 viandes, 5 ou 6 légumes.

Les règles suivantes sont imposées : les chambres à coucher doivent être en ordre et inoccupées de 9 heures du matin à 5 heures de l'après-midi. A minuit les locaux publics, lectures, etc., sont fermés. On n'admet qu'une personne par chambre. Il est interdit de fumer dans les chambres. Pas une goutte d'alcool ne peut pénétrer dans l'hôtel. A l'ouverture des hôtels, il fut question de rendre le bain obligatoire ; cette règle n'a pas été imposée, et ne parait pas nécessaire.

Dans son discours d'inauguration en octobre 1897 M. D. O. Mills s'est défendu d'avoir voulu édifier une « entreprise charitable ». Je ne puis, disait-il, renier mon passé, et les œuvres auxquelles je me suis toujours intéressé. Aussi l'on ne supposera pas que j'ai tenté cette entreprise nouvelle, sans y être poussé par d'autres considérations que celle de faire de l'argent ; je ne puis dénier une impulsion humanitaire, mais j'ai cherché à faire le bien par un moyen de strict *business*, pour ne pas offenser l'amour propre, la dignité, l'indépendance de ceux que je désire servir. L'institution doit en arriver à se suffire à elle-même. Aucun homme logé aux Mills Hotels ne recevra plus que ce pourquoi il paie ; en créant ces hôtels dans de grandes proportions et en réalisant la plus stricte économie sur les achats et l'administration, j'espère donner au locataire un maximum d'équivalence pour son argent qui n'a pas encore été atteint jusqu'ici ; il peut sans scrupule m'autoriser à lui offrir cet avantage, mais il aura meilleure opinion de lui-même et sera davantage un bon et indépendant citoyen s'il sait qu'il paie honnêtement pour ce qu'il reçoit. »

L'un de ces hôtels est à un block de distance de la *Bowery*, en plein quartier populaire ; il est question d'en construire encore, et d'y adjoindre 40 appartements modèles pour familles.

II. — Cooperative Homes.

La plus ancienne de ces coopératives est: *The Girls Cooperative Home,* de Dallas (Texas), fondée en 1891. L'immeuble a une valeur de 8,500 dollars.

On peut y loger dans 14 dortoirs ou dans des chambres.

Le prix hebdomadaire moyen du loyer et de la nourriture est de 1-15 dollar, soit fr. 5-75.

Pour être admise, il faut être originaire de Dallas même; pendant les périodes de chômage, on fournit gratis la nourriture aux résidentes.

A Chicago, le *Jane Club* sert d'habitation à bon nombre de femmes, célibataires ou veuves sans charge d'enfant, presque toutes employées de l'industrie ou du commerce, auxquelles s'ajoutent quelques institutrices.

Les débuts du *Jane Club* furent difficiles mais l'équilibre s'est établi peu à peu, et il vit actuellement par lui-même.

Chicago possède une autre coopérative de ce genre : *The Alpha Sorosis Club*, fondée « pour permettre aux femmes qui travaillent de jouir, par la coopération, d'avantages qu'elles ne pourraient avoir en vivant isolées » ; il y a quelques chambres à deux personnes, mais principalement des dortoirs, le prix du loyer est de 1 dollar, ou 1 dollar 1/2 par semaine, 5 francs ou fr. 7.50.

Au restaurant, chaque plat coûte 25 centimes, il y a des salles communes, de lecture, de réception, de dessin, de cours divers : langues, couture, sténographie, modes, etc. Un médecin vient tous les jours ; la consultation coûte 10 cents (cinquante centimes).

Les membres du Club sont des employées de bureau, des comptables, des demoiselles de magasin.

New-York possède une *Cooperative Home for Working Girls*, habitation coopérative d'ouvrières, fondée en 1893, dont la clientèle habituelle est formée de tailleuses, de modistes, de vendeuses, de sténographes. Chaque jeune fille fait son lit. La cuisine, le service général incombent aux résidentes en chômage, aidées par 3 femmes de service qui blanchissent le linge de maison. Chacune a l'usage de la buanderie pour son linge personnel.

Les conditions d'admissibilité sont : vivre par soi-même, avoir de bonnes références, et ne gagner que 4 à 7 dollars par semaine, 20 à 35 francs. Si les salaires augmentent les jeunes filles sont invitées à se chercher ailleurs un asile, afin de faire place à une des nombreuses postulantes moins fortunées.

Le prix de la pension est de 2 dollars 5 à 3 dollars 5 par semaine, fr. 12.50 à 17.50, donnant droit à 3 repas par jour. Les résidentes qui ne peuvent revenir prendre leurs repas à la maison emportent leur déjeuner.

Le dimanche matin il y a un service religieux d'une demi heure, obligatoire, mais comme il y a plus de 250 sectes chrétiennes aux Etats-Unis et que les 40 travailleuses hébergées ne sont pas nécessairement de la même secte, le service du dimanche est chrétien — non sectarien.

Philadelphie a plusieurs maisons du même genre, toutes fort bien organisées. *Le T and B Club*, le *Randolph Club*, le *Lunch Club*, l'*Alice Fisher Club*.

Le mouvement en faveur de ces coopératives a pris une grande extension sous l'influence de la « *General Federation of women's* » *Club*, qui encourage et seconde, parmi les femmes du monde du » travail, la création d'associations constituées sur les principes » de la coopération et du self government, et *se suffisant à elles-* » *mêmes au point de vue financier* » *self supporting.*

III. — Les Butter Milk Houses et les Model Tennements de la City and Suburban Homes Company.

Ces deux genres d'habitations sont plus spécialement destinés à des ménages :

1° Les *Butter Milk Houses :* En 1880, Miss Ellen Collins fut une des premières à bâtir des maisons de logement perfectionnées. Ce furent 3 grands immeubles au centre de Cherry Hill, contenant de petits appartements très propres et très confortables. Elle maintient tout le temps le bas prix de ses loyers, tout en retirant un intérêt net de 5 1/2 °/₀ de son capital.

Son but fut de donner aux locataires une occasion de s'améliorer eux-mêmes. Sur un espace de 23 ans, Miss Colins affirme que 500 dollars, (2,500 francs) représentent tout l'argent qu'elle a donné augmenté de ce qu'elle a perdu par le fait de loyers impayés. Sur une somme de 2.400 dollars, 12,000 francs), représentant de longs termes de loyer, la perte, d'après ses livres, était de 2 dollars et demi, 12 fr. 50. Miss Collins n'eut jamais ses appartements longtemps inoccupés.

Elle avait rendu ces *homes* attrayants par l'adjonction d'une école gratuite de coupe et de couture, et d'un ou deux jardins où jouaient les enfants, parmi les fleurs. Ceux-ci recevaient tous un cadeau à la Noël.

Le singulier nom de *Butter Milk House*, (maison du Lait Battu,) vient des lois de tempérance, édictées par Miss Collins, qui avait interdit absolument l'entrée de l'alcool dans ses immeubles. Le chef concierge tenait dans un des petits magasins du rez-de-chaussée une crèmerie ; où le lait battu était vendu comme breuvage d'où le nom de Butter Milk House, donné d'abord par dérision ; peu à peu on vit que les habitués du *Club du Lait-Battu* s'amusaient fort bien entre eux, dans leurs salles de réunion du soir, et ils eurent les rieurs de leur côté.

Il y a un an, Miss Collins, par suite de son âge avancé, a vendu ses immeubles à 3 Italiens ; il a été stipulé dans l'acte de vente que les propriétés retourneraient de suite aux héritiers de Miss Collins, si elles abritaient jamais « *a saloon*, *a lottery or a disorderly House* » (un débit de liqueurs, une maison de jeux ou de désordre.)

Cette prohibition a été observée depuis la vente. Ce sont surtout des Italiens qui habitent actuellement les Butter Milk Houses.

2° La *City and suburban Homes Company* fut fondée le 1er juillet 1896, sous la forme d'une société commerciale, conformément aux lois de l'Etat de New-York, avec le but de donner un intérêt maximum de 5 °/o au capital, et un home sain et confortable à la classe laborieuse. Toutefois l'organisation et le placement de la 1re émission de 1 million de dollars fut faite gratuitement par les banques ; de même les statuts furent offerts par le Conseil juridique.

Les parts furent et sont restées pour les émissions récentes, de 10 dollars (50 francs), afin d'attirer un plus grand nombre de personnes dont les moyens sont modiques.

En novembre 1896, on acheta à M. Alfred Corning-Clark un grand terrain, très bien situé entre la 10e et la 11e avenue, pour y édifier les premiers groupes.

La société possède actuellement 3 grands groupes de *Model tennements buildings,* maisons modèles de logement pour les blancs, — un groupe du même genre pour les gens de couleur, le *Tuskigee*, dans l'ile de Manhattan, hébergeant 1,238 familles, — et une grande propriété suburbaine, nommée *Homewood*, au faubourg de Brooklyn, à 35 minutes de l'hôtel-de-ville de New-York, sur laquelle 112 maisons individuelles et 2 bâtiments divisés en appartements ont été érigés. Il y a de cette façon, environ 6,000 personnes dont le logement est assuré par la Société.

Dès le 1er mars 1898 5 °/₀ furent payés aux actionnaires. Cette ne, ainsi que les frais généraux de la Société, y compris les s sur les immeubles et le *Stock-capital*, furent proportionnel-nt divisées, dans les comptes, entre les divers bâtiments.

La compagnie, d'accord avec les actionnaires se trouve très du système d'hypothéquer les immeubles pour une somme ours inférieure à 50 °/₀ de leur valeur ; elle diminue, de cette ı de beaucoup la taxe sur le *Stock-capital*.

En avril 1899, le capital fut augmenté de 1 million à 2 mil- de dollars, pour de nouvelles constructions à établir. A New- : même, chaque groupe comprend 5 à 6 maisons, construites à côté de l'autre, avec un petit espace ménagé entre-elles, une de ces maisons compte 5 ou 6 étages de 35 à 50 appar-ents de 2, 3 et 4 chambres.

Dès les premiers essais, on put constater un progrès énorme es autres constructions pour le logement des ouvriers.

Sur les 373 appartements que contient le groupe du *Clark ding*, il y a 4 petits magasins, un bureau, 74 appartements de : chambres, 236 de 3 chambres, 61 de 4 chambres, et 2 de ambres.

Chaque appartement forme un *home* complet en lui-même, abondance de lumière, d'air, et un bon système de ventilation.

Des cloisons absorbant le bruit, isolent chaque appartement, ı son water-closet privé, muni d'un ventilateur et d'un système asse.

ıns chaque cuisine se trouve une installation de laverie, bac, r ; de l'eau froide, de l'eau chaude à toute heure et à volonté, nie par le système général de chauffage. Les conduites de gaz appareils pour la cuisine et l'éclairage sont commandées par compteurs spéciaux ; en introduisant un quarter, (1 fr. 25), un compteur ad hoc, on a droit à 250 pieds cubes de gaz. ménage consomme environ pour 50 à 60 cents de gaz par ıine. (2 fr. 50, à 3,00). La possibilité d'avoir toujours de l'eau llante diminue d'ailleurs de beaucoup la consommation. ıque appartement comporte aussi, disposées dans les murs, deux oires, à penderie pour les habits, et à planches pour le linge a vaisselle.

Des conduites *dust chutes* (chutes des poussières) sont placées ıaque étage. L'usage du bain avec savon est gratuit. Il y a ignoire par groupe de 4 appartements de 2 ou de 3 chambres. appartements de 4 chambres donnent droit à un cabinet de

bain privé. Dans les souterrains chacun peut laver son linge et trouve eau froide et chaude à discrétion, ainsi qu'une chambre à sécher, et qui comporte des divisions se fermant avec des cadenas. L'été, le séchoir par la pression d'un bouton, monte sur le toit. Chaque locataire a dans le sous-sol une sorte de réduit pour remiser du bois, de gros outils, des provisions. Un ascenseur fait le service des colis. Les escaliers et leurs murs, ainsi que les murs entre les appartements sont « fireproof », c'est-à-dire garantis à l'épreuve du feu, pour autant que cela soit vrai en Amérique. Les halls, les escaliers sont éclairés. Ils sont aussi chauffés à la vapeur, comme d'ailleurs chaque appartement.

Les meilleurs matériaux ont été employés. Le système des égouts et de la tuyauterie fait toujours l'objet de soins spéciaux. Tous les bâtiments sont tenus très soigneusement, et les réparations nécessaires sont faites d'urgence.

Les locataires qui se présentent doivent fournir deux bonnes références au moins, et établir par des quittances qu'ils ont coutume de payer régulièrement leur loyer. Les résultats obtenus sont remarquables. En huit jours de temps, lors de l'ouverture d'un des groupes, 270 appartements sur 373 étaient loués. Pour un bâtiment ouvert en février 1898, le revenu nominal des loyers pour appartements occupés atteignait, au 30 avril, 3,638 dollars, 66 cents ; sur ce total, 3,625 dollars, 16 cents étaient payés, laissant seulement 13 dollars 50, d'arriérés. Sur cette somme 3 dollars seulement furent irrécupérables, la balance de 10 dollars 50, représentant simplement un manquement à la règle imposée du payement par anticipation. Les loyers sont en effet perçus chaque semaine et anticipativement aux appartements mêmes par une femme, la *rent collector*.

Les départs des locataires sont généralement motivés par le désir de trouver un logement plus rapproché de l'endroit du travail quotidien.

On demandait dernièrement à une vieille femme, locataire depuis plusieurs années, quelle était la chose qui manquait le plus au « model tennement » : un escalier roulant pour monter à l'étage, comme aux stations du chemin de fer aérien, répondit-elle.

Les ménages installés dans les appartements tiennent à les conserver. Dernièrement, une épidémie de scarlatine s'étant déclarée dans le bloc le plus voisin des *buildings*, divers patrons exigèrent que leurs ouvriers quittassent immédiatement leurs appartements pour s'éloigner du foyer contagieux. Tous préférèrent

payer le loyer pendant le temps où ils se logeaient ailleurs, afin de retrouver leur installation une fois l'épidémie passée.

Les appartements ne restent jamais longtemps vacants ; durant les 6 premières années la perte résultant des appartements non loués n'atteint pas 4 °/₀ ; la perte occasionnée par de mauvais payeurs est inférieure à 0,33 °/₀.

Le goût du changement de domicile sévit à New-York ; cela se constate au moment de la confection des listes électorales : trois mois après qu'elles sont dressées, 33 °/₀ des électeurs ont changé de domicile. Dans les appartements de la *City and Suburban Homes Cy*, la durée du séjour est longue, sur l'ensemble des constructions que cette Société a élevées dans la Cité proprement dite, 75 °/₀ des locataires résident depuis plus d'un an et demi ; sur une maison de 41 appartements, 10 sont occupés depuis 6 ans.

Les nations qui sont représentées par le plus grand nombre de locataires sont l'Amérique, l'Angleterre, l'Irlande, l'Ecosse. Il ne se présente presque jamais d'Italiens et de Grecs ; ceux-ci ont dans la ville basse leurs quartiers.

Jusqu'ici les cas de maladies contagieuses ne se sont jamais transformés en épidémies dans les *buildings*.

Les professions sont fort variées ; parmi les locataires on trouve des barbiers, des facteurs, des conducteurs de cars, des arrimeurs, des hommes d'écurie, des fleuristes, des plombiers, des briquetiers, des maçons, des peintres, des serruriers, toutes les professions manuelles.

A la demande de Miss Blanche Geary qui dirige l'un des bâtiments les plus importants on a adjoint pour le confort et l'agrément du locataire. une grande salle commune, quelques salles de jeux pour les enfants ; une école d'adultes avec cours du soir ; un jardin d'enfants ; des prix se donnent pour les balcons décorés de fleurs, les petiots ont une fête à la Noël et au mois de mai. Tout le quartier qui méritait auparavant le surnom de « batterow » « (champ de bataille) » a été pacifié. Il y a une très grande demande pour les appartements de deux chambres : ce sont ceux qui restent le moins longtemps vacants.

Les loyers sont moindres par pied carré que ceux que l'on demande, sans les mêmes avantages, dans le voisinage adjacent : l'intérêt que les propriétaires d'immeubles dans la Bowery retirent de leur argent varie, dit-on, de 13 à 18 °/₀, la Société ne verse jamais plus de 5 °/₀ à ses actionnaires.

Pour un appartement de 2 chambres le prix varie : dans les divers bâtiments, l'*Alfred Corning Clark*, le *First Avenue*, l'*Avenue A* et le *Tuskigee*, (pour les noirs) de 2 dollars 20 à 2 dollars 60 (11 à 13 fr. par semaine). Pour 3 chambres, on paie de 2 dollars 70 à 3 dollars 60 (13 fr. 50 à 18 fr.) Pour 4 chambres, de 3 dollars 25 à 4 dollars 25 (16 fr. 25 à 21 fr. 25).

En ce qui concerne les maisons individuelles, la Société a construit à Brooklyn 112 habitations. Ces immeubles peuvent être acquis moyennant le versement d'un loyer mensuel qui couvre une part du capital par amortissement avec la combinaison d'une assurance sur la vie. La société s'oblige à recevoir en tout temps le prix total ou partiel de la construction, diminuant d'autant les primes mensuelles.

En janvier 1903, la Société a offert ses services aux propriétaires de New-York possédant des terrains ou des immeubles : elle se charge de la construction et de l'administration à la satisfaction des propriétaires et des locataires. La première année, 630 appartements et 30 magasins ont été construits ou aménagés de cette façon.

Conclusions.

Dans les grandes villes où la densité de la population, la pénurie des terrains indispensables et leur prix élevé entrainent nécessairement le recours au système des habitations ouvrières à logements multiples, les types réalisés à New-York par les *Mill's Hôtels*, les *Butter Milk Houses* et la *City and suburban Homes Company* peuvent être signalés comme intéressants à étudier, sinon à imiter.

Mme HENRY CARTON DE WIART.

Réception à l'Hôtel de Ville

RÉCEPTION A L'HOTEL DE VILLE DE LIÉGE

Dimanche 6 août (soir)

Les membres du 7e Congrès international des Habitations à bon marché ont été reçus le dimanche 6 août, veille de l'ouverture du Congrès, par l'Administration communale de Liége, représentée par M. le bourgmestre KLEYER, MM. les échevins MICHA, FALLOISE, HÉNAULT et FRAIGNEUX, ainsi que par un grand nombre de Conseillers communaux.

En présentant les membres du Congrès à l'Administration communale, **M. O. Lepreux**, président du Comité d'organisation du Congrès, s'est exprimé en ces termes :

Monsieur le Bourgmestre,

Lorsque, il y a trois ans, à Düsseldorf, l'invitation fut faite aux membres du 6e Congrès international des habitations à bon marché de tenir à Liége la 7e session du Congrès, à l'occasion de l'Exposition universelle à laquelle allaient être conviées toutes les nations, un assentiment unanime accueillit cette proposition.

Liége ! même pour l'étranger qui ne fait que traverser la Belgique, emporté avec la vitesse des trains internationaux, ce nom évoque la double image d'une grande cité industrielle, ceinte de hautes cheminées toujours empanachées de fumée et d'une belle ville indolemment allongée au bord d'un grand fleuve.

Mais ceux là n'en connaissent point toute la beauté qui ne l'ont point vue du milieu de ce beau pont de Fragnée qui perpétuera le souvenir de votre belle exposition ou n'en ont point admiré le panorama du haut d'une des collines verdoyantes qui la dominent.

Dans notre histoire nationale, Liége personnifie, comme les fières communes flamandes, l'amour de l'indépendance et il en couta cher parfois à la turbulente cité des princes-évêques d'avoir lutté pour conserver sa liberté.

Aujourd'hui, Liége est le centre d'une région populeuse et prospère, que vivifient et enrichissent les plus puissantes sociétés industrielles du pays.

Mais ce que j'aime à apprendre aussi à nos collègues étrangers, c'est, M. le Bourgmestre, que votre belle ville fut le berceau d'œuvres qui présentent à nos yeux le plus vif intérêt.

Bien avant la loi de 1889, deux sociétés de construction d'habitations ouvrières y furent fondées ; elles sont encore florissantes aujourd'hui et elles poursuivent, de commun accord avec les sociétés nouvelles, l'accomplissement d'un devoir social important.

Ce qu'il faut proclamer aussi, M. le Bourgmestre, dans le beau palais communal où vous nous recevez si cordialement, c'est le concours bienveillant, généreux que la Ville de Liége n'a cessé de prêter à ceux qui eurent l'idée d'organiser à Cointe l'exposition et le concours de maisons à bon marché.

Je l'ai dit le jour où M. le Ministre de l'industrie et du travail vint inaugurer nos maisons de Cointe ; j'ai plaisir à le répéter aujourd'hui : sans votre appui, sans vos encouragements, peut-être eussions-nous dû reculer devant les difficultés sans cesse renaissantes qui menacèrent le succès de notre entreprise.

On nous a dit que nous avions réussi ; une bonne partie de ce succès revient aux édiles liégeois — qu'ils me permettent de les en remercier encore, en ce moment où j'ai l'honneur et le grand plaisir de leur présenter les membres du 7e Congrès international des habitations à bon marché. *(Applaudissements prolongés).*

DISCOURS DE **M. le Bourgmestre G. Kleyer**.

Mesdames et Messieurs,

Je ne vous dissimulerai pas le plaisir que j'éprouve à souhaiter la bienvenue dans notre chère cité de Liége, si aimablement caractérisée par M. le Président, aux Membres du 7e Congrès international des Habitations à bon marché. Au nom de la Ville de Liége, mes collègues du Conseil communal et moi,

vous adressons un cordial salut et formons des vœux sincères pour le succès de vos travaux.

Parmi tous les congrès qui se tiendront à Liège pendant l'Exposition, il en est peu qui intéresseront à un plus haut point l'Administration communale.

M. Lepreux a bien voulu rappeler que la question des habitations ouvrières a depuis longtemps préoccupé les Liégeois. Il est vrai que, bien avant la loi de 1889, des sociétés de construction d'habitations ouvrières ont été fondées. Il est encore vrai que, depuis cette loi, de grands efforts ont été faits par deux puissantes sociétés de crédit : la Société anonyme de Garantie et le Foyer de l'Ouvrier, dans le capital desquelles la Ville est intervenue. Nous avons aimé participer à ce grand mouvement, dont la Belgique a le droit de s'enorgueillir, puisque, si les chiffres de l'un de vos rapporteurs, M. Velghe, sont exacts, on a construit en quinze ans cinquante-six mille maisons ouvrières.

Tout cela est vrai. Il est encore vrai que les divers Collèges échevinaux qui se sont succédés à la tête de l'administration de la ville, ont toujours eu la préoccupation de l'hygiène publique et que de grands travaux d'assainissement (suppression d'impasses, élargissement de rues, création d'un vaste réseau d'égouts, distribution d'eau potable) ont été accomplis.

Mais personne parmi nous ne pense que cela suffit. J'ai, au contraire, la conviction qu'il reste beaucoup à faire.

Les bienfaits de la loi de 1889 restent le privilège d'une élite, de cette partie de la classe ouvrière qui peut assumer la charge de lourdes mensualités, se répétant pendant des années. Mais à côté de cette élite, il y a une partie de la classe ouvrière qui mérite d'attirer l'attention, c'est celle des nécessiteux pour qui il ne peut être question de devenir propriétaires d'une maison, qui resteront et doivent rester des locataires toute leur vie.

Qu'ils soient mal logés, dans des taudis ignobles, indignes d'êtres humains, où l'air, la lumière et l'espace font défaut, je ne m'aviserai pas de le nier.

Les enquêtes faites par le Comité de patronage de notre ville nous ont donné des détails sur une situation qui nous était bien connue.

Mais quel est le remède à cette situation ? Quelles sont les mesures qu'une administration communale doit adopter pour faire disparaître ou atténuer ce mal, dont on ne méconnait pas la gravité, mais qui se retrouve dans toutes les grandes villes ?

J'entends bien qu'on fait appel — dans beaucoup des rapports présentés à votre Congrès — à l'intervention des pouvoirs publics.

Je n'hésite pas à déclarer — et je crois pouvoir le dire au nom de mes collègues — qu'ils sont disposés à entrer dans la voie d'une intervention active, efficace. (*Applaudissements.*)

Mais nous attendons de vous, Messieurs, nous attendons des débats qui vont se livrer dans votre Congrès, qu'il se dégage un enseignement précis, pratique, sur la forme et la mesure de cette intervention.

Vous ne serez pas venus en vain apporter à ce Congrès les résultats de votre expérience, de votre savoir, de votre philanthropie, si vous nous fournissez, je ne dis pas la formule définitive, mais du moins l'indication décisive que nous cherchons dans la voie à suivre. Je puis vous assurer à l'avance de la reconnaissance de l'administration communale de Liége.

Je ne doute pas, d'ailleurs, que dirigés par un homme de capacité éminente comme votre Président, et alimentés par tant de spécialistes distingués, venus de nombreux pays étrangers, vos travaux n'aboutissent à des résultats qui marqueront un progrès considérable vers la solution de la question des habitations à bon marché.

C'est dans cette conviction que je vous invite à vider cette coupe de champagne en l'honneur de votre Congrès. (*Applaudissements prolongés.*)

M. Jules Siegfried. — M. le Bourgmestre, avant de nous conformer à votre gracieuse invitation, souffrez qu'au nom des congressistes étrangers, je vous remercie et vous félicite. Je vous remercie des paroles de bienvenue que vous nous avez adressées, et je vous félicite du discours que vous venez de prononcer, qui révèle la connaissance approfondie que vous avez de la question des habitations à bon marché. Nous savions, en venant à Liége que nous y serions bien accueillis. Nous sommes heureux de constater que nos efforts seront suivis avec intérêt par une administration municipale telle que la vôtre. Encore une fois, merci. (*Applaudissements.*

Compte rendu des Séances

ÇOMPTE RENDU DES SÉANCES

SÉANCE D'OUVERTURE

Lundi 7 août (matin)

Présidence de M. LEPREUX

La séance est ouverte à 10 heures du matin dans la Salle Académique de l'Université de Liége, sous la présidence de M. LEPREUX.

Prennent place au Bureau : MM. FRANCOTTE, Ministre de l'Industrie et du Travail, Président d'honneur du Congrès; BEERNAERT, Ministre d'Etat, Président de la Commission de patronage du Congrès; J. DUBOIS et SOENENS, Vice-présidents; FUSTER, délégué du Musée Social de Paris; MAHAIM, Secrétaire-général; VELGHE, Trésorier.

M. le Président prend la parole en ces termes :

Mesdames, Messieurs,

Il y a huit ans, au moment où M. BEERNAERT allait clore la 4e session du Congrès international des habitations à bon marché, le regretté M. NYSSENS, ayant salué et remercié, au nom du Gouvernement belge, les membres du Congrès réunis à Bruxelles, leur disait : « Au revoir ». Aujourd'hui, après les brillantes assises de Paris en 1900, de Dusseldorf en 1902, nous ressentons une grande joie, un légitime orgueil en voyant assemblés de nouveau en Belgique, plus nombreux même qu'en 1897, ceux qui, dans le monde entier, poursuivent la recherche des solutions de ce grand problème social : l'amélioration du logement des classes laborieuses.

Après les fêtes du jubilé national, après ces grandes journées où l'on vit le peuple belge, uni dans un même sentiment de joie et de fierté, se glorifier de trois quarts de siècle de paix et de prospérité, et proclamer sa foi dans un avenir aussi heureux, il était utile d'affirmer, dans des réunions solennelles comme celle-ci, la préoccupation, la volonté des classes dirigeantes d'élever la condition matérielle et morale des déshérités du sort.

En venant nous apporter le précieux appoint de leurs recherches et de leurs travaux, échanger avec nous leurs idées sur la matière si intéressante qui est l'objet de notre Congrès, les hommes distingués et dévoués qui, de l'étranger, ont répondu à notre appel, ont fait œuvre de paix sociale plus particulièrement au profit de notre cher petit pays; du fond du cœur, je les en remercie et je leur souhaite ici la bienvenue. *(Applaudissements.)*

Il est certain, Messieurs, que les prodigieuses conquêtes de l'activité humaine dans le domaine de l'industrie et du commerce durant le XIXe siècle ne purent s'accomplir sans heurts ni sans secousses, que la prospérité actuelle ne put se créer sans semer derrière elle des germes de trouble, de défiance, sans laisser entrevoir de redoutables problèmes sociaux.

Ce sera l'honneur de notre génération de n'avoir point reculé devant ces nécessités nouvelles, d'avoir compris que le progrès matériel n'allait point sans le progrès moral, que la réalisation des saines idées humanitaires, des œuvres sociales fécondes pouvait et devait réunir tous les esprits et tous les cœurs dans une même pensée, dans une même aspiration de bien-être commun et d'apaisement.

Parmi ces idées humanitaires, je ne pense pas qu'aucune ait plus fortement séduit les penseurs et les hommes d'œuvre que celle à laquelle vous avez donné votre temps et vos peines. Il suffit d'avoir parcouru les bouges où s'entassaient et où se pressent encore, hélas! dans une horrible promiscuité, tant de familles ouvrières, pour désirer, pour vouloir que le logement du pauvre soit, comme les autres, salubre et décent.

Il est superflu de redire ici tout le bien qui résultera de l'œuvre que vous avez entreprise; maintes fois on a opposé au taudis obscur et malsain, si propice à l'éclosion du vice, de la maladie et de la misère, le riant tableau du logis sain, attrayant, où la santé égaie et facilite le travail, où peuvent naître et grandir les vertus domestiques qui font les générations fortes et les nations prospères. Tout cela, Mesdames et Messieurs, est toujours présent devant nos yeux

Aussi bien, nous commençons à arriver à une époque où les faits parlent eux-mêmes, où les résultats des expériences dues à l'initiative privée agissant seule ou bien provoquée et encouragée par des actes législatifs considérables, sont assez importants pour nous servir d'enseignement, pour nous montrer si nos efforts ont été bien dirigés, si nos formules sont bonnes ou s'il faut les transformer.

Qui ne se souvient des premiers Congrès, des rencontres passionnantes mais courtoises qui mettaient aux prises les partisans de théories opposées? Dans cette poursuite du bien, les uns et les autres apportaient une conviction profonde, une égale foi dans le succès final.

Le temps a fait son œuvre et l'expérience a parlé.

Les formes rigides ont fléchi, subissant l'irrésistible influence des coutumes, des mœurs, des caractères.

Aux premiers blocs énormes, aux casernes de la première époque, avec quelle ardeur n'opposa-t-on point les maisons isolées dont l'ouvrier pouvait ou bien devenir l'immédiat propriétaire, ou bien acquérir la possession seulement au moment du payement de la dernière annuité? La thèse de l'ouvrier propriétaire n'a, je pense, été désertée par aucun de ses premiers champions; mais les plus ardents de ceux-ci sont d'accord avec ceux qui ont continué à prétendre que les maisons à logements multiples sont indispensables.

Fut-il une cause plus chaudement débattue que celle de l'intervention des pouvoirs publics, de sa légitimité, de son efficacité, des limites dans lesquelles elle peut s'exercer? Qui contesterait aujourd'hui, devant l'amplitude, la difficulté du problème à résoudre — lequel n'est qu'une des manifestations de nécessités d'ordre social qu'il serait téméraire de traiter légèrement — qui contesterait aux pouvoirs publics l'opportunité de leur participation à l'œuvre d'assainissement physique et moral dont nous nous occupons?

Nous vous avons demandé, Messieurs, à vous tous qui, pour chaque question du programme, pouvez être partisan de l'un ou de l'autre systême, de venir exposer simplement devant le Congrès ce qui s'est accompli dans votre pays. Que ces leçons de choses affermissent les uns dans leur opinion et ébranlent la conviction des autres, c'est possible. Mais peu importe. Ce qui est certain et ce qui vaut mieux, c'est que, de ce Congrès comme de tous ceux qui basent leurs discussions sur des résultats d'expé-

rience, se dégagera, plus nettement que par le passé, un ensemble de vérités qui orienteront nos recherches, nos travaux vers les solutions les plus désirables.

Atteindre le but, voilà ce qui est nécessaire. Et il faut s'efforcer de l'atteindre le plus tôt possible, parce que deux fléaux nous guettent, tapis dans ces logis où l'air ne circule pas librement, où la joie de vivre n'attire pas le travailleur après sa journée de labeur : la tuberculose, l'alcoolisme, plus meurtriers que les guerres les plus sanglantes, terribles dans le présent, plus redoutables encore pour l'avenir si l'on n'y prend garde, menacent toujours les populations industrielles trop denses.

Voilà pourquoi nous avons inscrit au nombre des questions soumises au Congrès l'œuvre des jardins ouvriers, du coin de terre et des cités-jardins. Nous lirons et nous accueillerons avec le plus vif intérêt les rapports et les communications des hommes méritants qui, dans divers pays, ont cherché, sous cette forme, à améliorer la situation des travailleurs ; nous applaudirons aux efforts de ceux dont la devise est : de l'air pur pour les poumons, du soleil, de la lumière, de la gaité pour les yeux et pour le cœur !

De toutes les entreprises humanitaires, l'œuvre de l'amélioration des logements ouvriers est peut-être celle qui contribuera le plus efficacement à l'apaisement social.

De nombreux adhérents à ce Congrès ont, je le pense, suivi les importants travaux du 2e Congrès international de la mutualité. Les œuvres de la mutualité sont inspirées par les plus nobles sentiments de la nature humaine : le libre effort personnel, le mutuel appui que se doivent les associés, la solidarité dans l'infortune.

Mais les sociétés de secours mutuels, par exemple, se recrutent entre pairs ; les sociétaires appartiennent généralement à la même catégorie sociale, souvent même au même groupement professionnel.

Ce sont leurs propres et seuls deniers qui constituent le fonds social qui les secourt en cas de maladie ; ils s'administrent eux-mêmes.

Il n'y a point là de pénétration réciproque nécessaire de classes sociales différentes et la participation des membres honoraires à l'œuvre commune, d'ailleurs empreinte d'un tout autre esprit que celle des membres effectifs, est purement accessoire et non essentielle.

Notre œuvre est, à ce point de vue, plus complète.

L'amélioration du logement ouvrier ne peut être obtenue que par la mise en œuvre de capitaux considérables. Sans doute, il ne s'agit point de faire œuvre de charité et l'on aurait raison de protester contre cette idée que la rémunération des capitaux ainsi employés ne doit pas être régulière et normale. Mais, s'il est vrai qu'un taux assez élevé provoquerait un afflux de capitaux plus considérable, il n'est pas moins vrai que l'importance des sommes engagées dans les habitations ouvrières, à un taux réduit, par l'initiative privée, par des établissements charitables et par des institutions de prévoyance, tend à croître sensiblement dans divers pays. Il semble que le sentiment d'un devoir social à remplir, celui qui consiste à mettre à la disposition des classes laborieuses des logements salubres et à bon marché, se généralise de plus en plus.

Ainsi apparaît, en regard du sacrifice que doit s'imposer l'ouvrier pour habiter et surtout pour acquérir un pareil logement, l'abandon librement consenti par ceux qui possèdent en faveur de ceux dont le travail est l'unique ressource.

Et ce n'est pas le seul point de contact entre les uns et les autres. Pour fixer les idées, ne voyons-nous point tous les jours, dans les nombreuses sociétés d'habitations ouvrières disséminées dans toute la Belgique, les administrateurs et les actionnaires concourir à la réusssite de l'œuvre entreprise pour le relèvement des classes les plus pauvres ?

Cette coopération de tous au progrès social de l'humanité n'engendre-t-elle pas la fraternité des hommes et n'avais-je point raison de dire que l'amélioration des logements ouvriers est éminemment une œuvre de paix sociale ?

Il n'est pas étonnant, Mesdames et Messieurs, que divers pays, les uns plus tôt, les autres plus tard — parce qu'il faut toujours tenir compte des nécessités et des difficultés du moment et de l'orientation générale des idées — aient manifesté dans des actes législatifs de la plus haute importance, l'intérêt qu'ils attachent à cette grande œuvre d'hygiène et de moralité publiques et que, dans les Parlements, les hommes d'Etat les plus éminents aient tenu à honneur d'obtenir la promulgation de lois concernant l'amélioration des logements à bon marché.

L'histoire de la législation sociale n'a-t-elle pas déjà enregistré la loi Beernaert de 1889, la loi Siegfried de 1894, la loi Luzzatti de 1903 ?

Le Congrès devait avoir le grand honneur de voir réunis dans cette salle les trois hommes éminents qui constituent la trinité des pères de la législation concernant les habitations à bon marché. J'en avais l'espoir hier encore ; une lettre de M. Luzzatti est venue le renverser.

Mais M. Luzzatti, que son état de santé oblige à de grands ménagements, m'a chargé de vous dire que, de toute son âme, il était au milieu de nous, aux côtés de MM. Beernaert et Siegfried. *(Applaudissements)*.

En ouvrant le Congrès de 1897, M. Beernaert a rapidement exposé les caractères généraux des lois régissant la matière en Belgique, en France, en Angleterre et montré comment, dans d'autres pays, les autorités communales ou simplement l'initiative privée ont abouti à des résultats remarquables.

Permettez-moi de compléter chronologiquement ce tableau.

Le 26 février 1898, parut la loi danoise relative aux prêts à accorder pour la reconstruction des quartiers encombrés et malsains de Copenhague et des villes provinciales et pour la construction d'habitations à bon marché.

D'une façon générale, le Ministre des Finances est autorisé, aux termes de cette loi, à faire des avances soit à la ville de Copenhague ou aux villes de province, jusqu'à concurrence d'une somme totale de 2.000.000 de kreutzers, soit aux communes et aux sociétés qui, à Copenhague ou dans les environs, dans les villes de province ou dans leurs environs, veulent construire de bonnes et salubres habitations ouvrières.

Depuis la mise à exécution de cette loi, des sociétés de construction se sont créées en divers points du territoire danois ; à d'autres, antérieures à 1898, la législation nouvelle vint imprimer un plus rapide essor.

En Allemagne, le problème change quelque peu d'aspect ; l'agitation qui se poursuit, dans tous les Etats Allemands, n'a pas seulement en vue d'obtenir des actes législatifs et une réglementation concernant les habitations ouvrières et à bon marché. Le mal y est plus aigu : l'augmentation rapide de la population et l'intensité de l'afflux vers les villes ont occasionné un manque de logements. De là provient le caractère propre au mode d'intervention des administrations publiques allemandes : la surveillance préventive et curative de l'installation des citoyens dans les villes, l'encouragement par des faveurs diverses aux associations qui construisent des maisons ouvrières, l'ouverture de larges crédits par les institutions d'assurance.

Depuis 10 ans, des progrès considérables ont été réalisés ; ceux qui furent à Dusseldorf en 1902 se rappelleront quelle éclatante lumière le Congrès jeta sur le rapide développement de l'œuvre des logements dans l'Empire Allemand.

La loi autrichienne du 8 juillet 1902, accordant des avantages en faveur de la construction d'habitations ouvrières, hygiéniques et à bon marché, mérite également d'être signalée.

La loi italienne, due à l'initiative de Luigi Luzzatti, le grand patriote et sociologue italien, fut promulguée le 31 mai 1903.

Aux termes de cette loi, les Caisses d'épargne ordinaires, les monts de piété, certaines institutions d'assurance, sont autorisés à faire des avances à des sociétés coopératives ayant pour objet exclusif la construction, l'achat et la vente aux associés ou la location aux sociétaires et aux non-sociétaires, de maisons ouvrières.

La même faculté est reconnue aux sociétés de secours mutuels qui établiront une section spéciale pour les habitations ouvrières.

Comme la loi belge, la loi française et d'autres encore, la loi italienne accorde aux sociétés intermédiaires d'importantes faveurs fiscales.

Elle autorise, en cas de besoin reconnu, les communes à entreprendre elles-mêmes la construction de maisons ouvrières destinées à la location.

Presque au même moment, la loi norvégienne du 9 juin 1903 institua une banque de crédit sur les propriétés agricoles pour les ouvriers et sur les habitations ouvrières.

Cette Banque, qui fonctionne sous la garantie de l'Etat Norwégien et dont le capital fondamental a été constitué au moyen des ressources de l'Etat, a pour but de faire des prêts :

1° Contre garanties communales aux personnes sans ressources afin de leur faciliter l'acquisition de petites propriétés rurales et aux communes rurales, afin de leur permettre l'achat de propriétés destinées à être morcelées en propriétés agricoles ouvrières, et la construction d'habitations ouvrières sur ces propriétés ;

2° Contre garantie communale, aux personnes sans ressources, afin de leur permetttre de construire, achever ou acquérir leur propre habitation, et aux communes rurales et urbaines ainsi qu'aux sociétés de construction, également contre garantie communale, pour servir à l'édification et à l'installation d'habitations pour des personnes sans ressources.



Ainsi, Mesdames et Messieurs, chacun de nos Congrès nous apporte la constatation d'efforts nouveaux, de tentatives heureuses, de progrès successifs.

Plus augmente à nos yeux la difficulté du problème que nous cherchons à résoudre, plus grandit le sentiment de l'obligation du devoir à remplir envers les déshérités du sort. La charité, la solidarité poursuit lentement son œuvre et, dans cette matière comme dans d'autres, il semble que, non rebelle aux indications de la science et plus soucieuse de la dignité humaine, elle veuille réduire progressivement, dans la mesure du possible, le domaine de l'assistance au profit de la prévoyance.

Les Gouvernements se préoccupent de plus en plus de la question de l'amélioration des logements ouvriers qui se présente à leurs yeux, comme aux nôtres, comme un des problèmes les plus difficiles, mais aussi les plus urgents à résoudre.

Le Gouvernement belge est un de ceux qui s'en préoccupent le plus. Qu'il me soit permis de saluer ici le représentant du Gouvernement belge, M. Francotte, ministre de l'Industrie et du Travail. Nul plus que lui ne s'intéresse à tout ce qui touche à l'économie sociale et particulièrement tous ceux qui se vouent, en Belgique, à l'œuvre des logements ouvriers trouvent toujours en lui un appui bienveillant et sûr.

Je le remercie, en votre nom, de l'honneur qu'il nous fait en présidant notre séance d'ouverture. *(Applaudissements).*

Avant de terminer, permettez-moi, Mesdames et Messieurs, d'établir devant vous, non sans quelque fierté, le bilan de l'œuvre des habitations ouvrières en Belgique.

Les caractères généraux de la loi du 9 août 1889 peuvent — vous vous en souvenez sans doute — être résumés de la manière suivante :

1° Création de Comités de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance ;

2° Octroi de faveurs fiscales en matière d'impôts directs et d'impôts indirects destinées à provoquer l'éclosion de sociétés intermédiaires et à encourager leur développement en facilitant leur fonctionnement ;

3° Autorisation donnée à la Caisse d'épargne d'affecter une partie de ses fonds disponibles en avances à des sociétés, pour l'achat ou la construction de maisons ouvrières, et d'organiser un service d'assurance sur la vie ayant pour objet de garantir le

remboursement des prêts accordés par les sociétés intermédiaires à leurs débiteurs.

Après l'arrêté du Conseil général de la Caisse d'épargne en date du 25 mars 1891, déterminant les conditions générales des avances à faire par la Caisse et réglant les opérations de la Caisse d'assurance sur la vie, on vit bientôt se créer de nombreuses sociétés, tant dans les régions agricoles que dans les grandes villes et les centres industriels du pays.

Il en existe aujourd'hui 168; toutes sont actives, bien administrées et florissantes. Leur capital social atteint près de 22,000,000, dont un peu plus du dixième a été versé.

Jusqu'aujourd'hui, elles ont reçu de la Caisse d'épargne près de 65 millions, dont 62 au taux réduit (2 1/2 % jusqu'en 1902, actuellement 3 %) réservé aux sociétés de crédit.

Par leur intervention, plus de 31,700 chefs de famille sont devenus propriétaires d'une habitation salubre; 78 % sont assurés sur la vie à la Caisse d'épargne.

Mais ce n'est pas la mesure complète de l'effort accompli en Belgique. Avant 1889, des sociétés de construction s'étaient constituées dans diverses villes du pays et Liége notamment s'honore d'en posséder deux depuis près de 40 ans. La loi de 1889 n'a point ralenti leur activité, pas plus qu'elle n'a empêché l'apparition de sociétés nouvelles du même type. Quelques communes ont, elles-mêmes, construit des maisons ouvrières.

A quels résultats a abouti en Belgique l'heureuse combinaison de l'intervention des pouvoirs publics et de l'action individuelle ?

On peut, je pense, évaluer, sans être taxé d'exagération, à plus de 55,000 le nombre des familles ouvrières pourvues d'une maison confortable satisfaisant aux exigences de l'hygiène et de la décence.

C'est beaucoup; c'est bien insuffisant encore.

Il n'est pas douteux que l'élite de la population ouvrière belge a particulièrement tiré profit de la loi de 1889 et que celle-ci n'a été utile que dans une faible mesure et indirectement aux classes les plus pauvres, par une sorte de déclassement des logements antérieurement occupés par les plus favorisés.

En Belgique, comme ailleurs, il reste beaucoup à faire. Mais l'œuvre est vivace, vigoureuse; elle se complètera, se transformera s'il le faut; elle trouvera, j'en suis sûr, dans ses propres forces tout ce dont elle a besoin pour tout le bien qu'il lui reste encore à accomplir.

Mesdames et Messieurs, le Congrès compte environ 850 adhérents appartenant à dix-huit nations.

Dix pays y sont officiellement représentés.

Nombreuses sont les administrations publiques, les associations privées, les corporations dont les représentants se trouvent parmi nous.

Cette grande affluence prouve à quel point la question du logement intéresse tous les pays et quel souci nous occupe de chercher à la résoudre le mieux possible, dans notre propre patrie, en nous éclairant de l'expérience des nations étrangères. Sur ce terrain, il ne peut exister de rivalité que pour le bien de l'humanité.

Puisse le Congrès de Liége, comme ses devanciers, marquer un nouveau progrès dans l'évolution universelle vers la justice et la fraternité. (*Applaudissements prolongés.*)

M. Francotte, Ministre de l'Industrie et du Travail. — Mesdames, Messieurs, j'en conviens, il faut que toute politesse soit payée de retour. A ce titre, au nom du Gouvernement belge, j'accepte une part, une petite part, des paroles que M. Lepreux a bien voulu me consacrer. Mais je tiens à vous assurer que si vous voulez bien reconnaître dans ma présence une marque de déférence vis-à-vis des nombreuses nations étrangères représentées à ce Congrès et vis-à-vis de tous ceux qui s'intéressent à l'œuvre essentiellement bienfaisante des habitations à bon marché, j'aurai réalisé complètement le dessein que je m'étais proposé.

J'aime à croire, Mesdames et Messieurs, que personne ne trouve mauvais qu'il se tienne à Liége de très nombreux Congrès, mais s'il fallait en sacrifier quelques-uns pour une grande cause, pour une cause de salut public par exemple, il en est un pourtant que je ne voudrais sacrifier à aucun prix : c'est le Congrès des habitations à bon marché ! (*Applaudissements.*) Aussi je vous prie de croire que je n'ai pas hésité un seul instant à lui prêter mon appui lorsque je fus sollicité par votre Président, M. Lepreux, de marquer la très grande importance que le Gouvernement attache à ce Congrès.

Jadis, en ce pays de Liége, le plus humble des sujets des princes-évêques pouvait dire avec orgueil « pauvre homme en sa maison est roi ». Vous disiez tout à l'heure, M. le Président, qu'il n'est pas d'œuvre qui ait séduit d'avantage les penseurs, les hommes d'œuvres que la vôtre ; je sais, en effet, que dans le

monde, particulièrement dans notre pays, on a beaucoup fait pour restituer aux travailleurs cette royauté précieuse entre toutes.

Mais vous savez aussi, Mesdames et Messieurs, combien la conquête de l'habitation ouvrière a peine à lutter de vitesse contre l'afflux des habitants nouveaux, surtout dans les agglomérations industrielles. Il semble trop évident que l'accroissement des habitations saines ne marche pas de pair avec l'augmentation de la population dans les villes. Il n'est donc pas d'œuvre qui réclame d'avantage la sollicitude des hommes de bien et comme vous le disiez tantôt, M. le Président, il est désirable que tous les pouvoirs publics, que tous les hommes d'œuvres se préoccupent de placer l'ouvrier non seulement dans les conditions d'hygiène suffisantes mais aussi de le maintenir dans le sentiment de sa dignité.

Je souhaite que votre Congrés réalise pleinement le but proposé; je salue comme vous, M. le Président, et avec autant de joie, MM. Beernaert, Siegfried et Luzzatti, cette trinité des péres de la législation sur les habitations ouvrières. (*Applaudissements.*)

Votre Congrès, Mesdames et Messieurs, se présente sous les plus heureux auspices. Combien d'utiles rapports y seront présentés, combien de relations excellentes vont se former qui promettent pour l'avenir. J'ajouterai que le Congrès, qui se présente dans des conditions si favorables, a été admirablement préparé par son Comité d'Organisation à la tête duquel j'aime à rencontrer M. Lepreux, l'homme dont j'apprécie le concours et que je me réjouis de voir appeler bientôt à une fonction nouvelle où il trouvera à utiliser ses nombreux et rares talents. (*Applaudissements.*)

Votre Congrès a été aussi admirablement préparé en ce sens qu'il se présente à nous avec des études approfondies, avec des enquêtes que je tiens à qualifier de magistrales, faites à Bruxelles par M. Hellemans, à Liége par M. Mahaim, avec ces statistiques à propos desquelles je dirai, suivant un mot célèbre de M. Thiers : « la statistique précise non pas ce qu'on ignore, mais bien ce qu'on sait. »

Votre Congrès enfin est un congrès illustré, il ne parle pas seulement à l'intelligence, il parle aux yeux, il se sert de l'exemple et du fait.

Il est en effet une chose qui doit également retenir votre attention, c'est le concours des maisons ouvrières et du mobilier ouvrier que nous devons à l'initiative de M. Lepreux. Elles sont

là, ces maisons ouvrières, sur le sommet de la colline et réalisent pleinement ce que vous disiez tantôt, M. le Président, « le joli tableau du logis sain et charmant ».

J'espère que les vœux du Congrès seront écoutés et que plus nombreux seront les hommes qui tiendront à prouver la volonté des classes dirigeantes de relever la condition matérielle des déshérités du sort. J'espère que beaucoup d'ouvriers verront ces maisons ouvrières et comprendront ainsi la haute utilité d'une œuvre spécialement faite pour eux.

Tels sont, Mesdames et Messieurs, les vœux que je forme pour le succès complet des résolutions que vous allez prendre. (*Applaudissements prolongés.*)

M. Jules Siegfried. — Mesdames, Messieurs, voulez-vous me permettre au nom des congressistes français de remercier le Comité d'organisation de l'œuvre si intéressante qu'il a menée à bonne fin et de le féléciter de la réussite de ses efforts, car le nombre des membres présents au Congrès est si considérable qu'on peut le qualifier de succès complet. Du reste ce succès ne doit pas nous étonner : la Belgique nous a montré la voie dans la question si importante des habitations à bon marché et la loi de 1889, que nous avons tous étudiée, a été pour beaucoup des pays environnants un excellent modèle.

Les résultats que nous avons constatés sont admirables ; nous aurons l'occasion d'en parler dans le cours de nos délibérations, mais en tout cas, vous me permettrez de dire que si la Belgique est petite par le nombre de ses habitants, elle est grande, aux yeux de nous tous, grâce à l'intelligence, au dévouement et à la capacité de tous ceux qui se sont mis à la tête de cette œuvre si intéressante. (*Applaudissements.*)

Je me félicite de voir à cette table les hommes éminents qui s'y trouvent et vous me permettrez de remercier d'une façon toute particulière M. Lepreux, président du Comité d'organisation, que nous connaissons depuis longtemps, dont nous admirons à la fois le dévouement et l'esprit pratique, et qui a su organiser et mettre en action cette loi de 1889, avec le concours de M. Mahillon dont le nom ne doit pas être oublié.

J'ai examiné en détail comme beaucoup d'entre vous, l'organisation pratique de cette mise en œuvre et j'en admire à la fois la précision et la simplicité, aussi peut-on affirmer que la Caisse générale d'Epargne et de Retraite de Belgique, en ce qui concerne les habitations ouvrières, est un modèle.

Permettez-moi de féliciter M. le Ministre de l'Industrie et du Travail dont nous connaissons l'esprit élevé, le dévouement, les larges idées au point de vue social, et de féliciter également le doyen de l'œuvre des habitations à bon marché, M. Beernaert qui a été le père de la loi de 1889.

Nous leur adressons du fond du cœur toutes nos félicitations et tous nos remerciements. (*Applaudissements prolongés.*)

M. Neumann, délégué du Ministère du Commerce et de l'industrie de Prusse. — La question de l'amélioration des conditions du logement des classes nécessiteuses attire depuis longtemps l'attention publique en Allemagne. Nous considérons la petite maison individuelle comme la solution idéale ; mais la situation de fait de nos villes, qui croissent rapidement, s'oppose à la voir adopter dans une large mesure, et il semble qu'en Allemagne, c'est, en première ligne, la construction d'un nombre suffisant de bonnes maisons de location, irréprochables au point de vue sanitaire, social et moral, comme au point de vue du prix, qui soit le but à atteindre. Dans notre pensée, la solution de la question du logement doit être cherchée dans la collaboration des pouvoirs de l'État et des communes avec l'activité libre des sociétés et des corporations, telle qu'on la voit heureusement se réaliser de plus en plus en Allemagne. (*Applaudissements.*) (1)

H. Geheimrat Neumann. — Die Frage einer Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der minderbemittelten Bevölkerungskreise beschäftigt in Deutschland seit langem die öffentliche Aufmerksamkeit. Das kleine Eigenhaus erachten wir an sich als die ideale Lösung, aber die thatsächlichen Verhältnisse in unseren schnell wachsenden Städten stehen ihrer umfassenderen Verwirklichung entgegen und lassen für Deutschland in erster Linie die Herstellung einer ausreichenden Zahl guter, gesundheitlich

(1) En vertu du règlement du Congrès, les orateurs avaient le droit de s'exprimer en français, en allemand, en anglais et en néerlandais. Il n'a pas été fait usage de cette dernière langue. Mais la plupart des orateurs allemands et anglais se sont servi de leur langue maternelle. Le Congrès a eu la bonne fortune d'entendre résumer leurs discours en français par l'un de ses membres, M. Fuster, du Musée social, de Paris, qui a émerveillé ses auditeurs par la précision, le charme et l'élégance de ses traductions. On y sentait non seulement le linguiste éprouvé, mais aussi le sociologue au courant des questions traitées par les orateurs. Il y a plus, M. Fuster, après son résumé en français, le reproduisait parfois en anglais, à la demande des Congressistes. Le Bureau du Congrès saisit cette occasion pour le remercier une fois de plus de son précieux concours.



social und sittlich einwandfreier sowie preiswerter Mietwohnungen als das erstrebenswerke Ziel erscheinen. Zur Lösung der Wohnungsfrage bedarf es nach unserer Auffassung des Zusammenwirkens der öffentlichen Gewalt in Staat und Gemeinde mit der freien gesellschaftlichen und genossenschaftlichen Tätigkeit, wie es sich erfreulicherweise in Deutschland immer mehr verwirklicht.

M. Magaldi, délégué du Gouvernement italien. — Monsieur le Ministre, Mesdames, Messieurs, en ma qualité de délégué du Gouvernement italien au VII[me] congrès des habitations à bon marché, j'ai l'honneur de vous présenter l'hommage de mon Ministre, le savant professeur Luigi Rava, qui, suivant les tendances de son esprit éclairé, étudie, avec l'ardeur de l'apôtre, toutes les questions qui se rattachent au bien-être des classes populaires, à l'élévation morale et matérielle des travailleurs.

Je viens d'Italie, d'un pays où nous faisons maintenant les premiers essais d'une loi sur les habitations populaires, et je viens en Belgique, où déjà la loi a fait victorieusement ses preuves, où déjà, par les soins de la Caisse Générale d'épargne et de retraite, sous la savante direction de l'éminent président du Comité d'organisation du Congrès, M. Lepreux, fleurissent les institutions relatives aux habitations à bon marché. C'est ainsi que j'ai l'heureuse chance d'étudier sur place les résultats obtenus, de recueillir un trésor d'observations, d'expériences, d'enseignements ; de signaler à mes compatriotes, qui s'efforcent *toto corde* à résoudre l'imposant problème des habitations populaires, la voie la plus sûre pour y réussir.

Je dois aussi me réjouir de participer à ce congrès, qui n'a pas pour but de développer des théories qui frappent l'imagination et séduisent peut-être, mais d'exposer les faits, les expériences, d'étudier à la lumière de la pratique les divers points de vue du problème, d'harmoniser les exigences financières avec celles de l'hygiène et du bon marché.

Mesdames, Messieurs, j'ai lu dans le rapport de M[me] Johanna ter Meulen ces mots : « Le problème des habitations ouvrières n'est qu'une partie de la grande question sociale. » C'est vrai, mais je me permets d'ajouter que les problèmes très imposants de la maladie, des accidents du travail, de l'invalidité et de la vieillesse des ouvriers étant déjà résolus presque partout, le problème de l'habitation hygiénique et à bon marché pour la famille ouvrière prend une place très importante parmi les questions sociales qui s'imposent à l'étude de l'économiste, du sociologue, du législateur.

Une habitation propre, bien soignée, détournera l'ouvrier de la séduction du cabaret et fera jaillir dans son âme les meilleurs sentiments sous l'influence charmante de la femme, cet ange tutélaire du foyer domestique. Et alors l'œuvre de rédemption économique et hygiénique des classes ouvrières se résoudra en une œuvre de rédemption morale. Alors l'ouvrier, bon père de famille, bon citoyen, pourra avec orgueil, en parlant de sa femme, répéter les mots adressés à la dame romaine, qui résument la haute poésie des vertus domestiques : « *Domo mansit, lanam fecit* ».

Dans ces sentiments et avec ces espoirs, permettez-moi, Mesdames et Messieurs, de souhaiter, au nom du Gouvernement d'Italie, le meilleur succès à ce VIIme congrès international des habitations à bon marché. *(Applaudissements.)*

M. le Dr Maresch, délégué du Ministère autrichien de l'Intérieur, remercie, au nom de son Gouvernement, pour l'aimable invitation qui lui a été adressée et qu'il a acceptée avec plaisir. Depuis des années, le Gouvernement autrichien aussi s'occupe des questions soumises aux délibérations du Congrès. Des mesures législatives ont déjà été adoptées en vue de favoriser la construction de maisons ouvrières à bon marché et salubres. Nous avons aussi à signaler des maisons modèles, dues à l'initiative privée. Cependant les résultats pratiques de ces activités n'ont pas encore atteint l'étendue qu'on constate dans les pays occidentaux. Aussi, c'est avec d'autant plus d'intérêt que les délégués autrichiens suivront les débats du Congrès. Nous y recueillerons sans doute de nombreuses suggestions et nous y apprendrons à connaître des expériences qui seront des plus utiles pour notre tâche dans l'avenir. (*Applaudissements*).

H. Dr Maresch, Delegierter der österreichischen Ministeriums des Innern dankt im Auftrage seiner Regierung für die ihr zugekommene liebenswürdige Einladung, welcher sie mit Vergnügen entsprochen hat. Schon seit Jahren befasst sich auch die österreichische Regierung mit den im Kongresse zur Verhandlung gestellten Fragen und sind bereits legislatorische Massnahmen in Bezug auf die Begünstigung der Herstellung von billigen und gesunden Arbeiterwohnungen zum Abschlusse gelangt. Auch habne wir einige Musteranlagen, welche die Privatinitiative geschaffen, zu verzeichnen. Gleichwohl haben die praktischen Ergebnisse dieser Aktionen noch nicht jenen Umfang angenommen, wie in den westlichen Ländern ; es wird daher umso wichtiger für die österreichischen Delegierten sein, den Verhandlungen des Kongresses zu folgen und werden wir zweifellos zahlreiche Anregun-

gen empfangen und Erfahrungen kennen lernen, welche unserer eigenen Betätigung in Zukunft von bestem Nutzen sein werden.

M. W. Thompson (Richmond) pense que le niveau de la santé publique et la somme de confort de l'habitation sont plus élevés en Angleterre que dans tout autre pays. Cependant, les Anglais désirent trouver un enseignement dans la remarquable organisation des sociétés de crédit et l'utilisation des fonds des Caisse d'épargne, matière où la Belgique a si bien montré la voie. L'œuvre excellente poursuivie par M. Siegfried et d'autres délégués éminents de France dans la même direction serait également du plus grand intérêt pour ses compatriotes. Il compte aussi apprendre plus d'une chose des membres allemands du Congrès, sur le système et les méthodes d'extension des villes (plans d'ensemble) qui sont réalisés avec tant de succès dans leur pays. On lui pardonnera de rappeler, avec une certaine fierté nationale, que le taux général de la mortalité est plus faible en Angleterre que dans aucune autre des nations représentées au Congrès, la Suède exceptée. M. Thompson a l'impression que se trouvent ici rassemblés, comme dans une Ligue d'épargne de la vie, des hommes de toutes les nations qui prennent leur devoir au sérieux, qui veulent trouver les remèdes à ces maladies physiques, mentales et morales dont le développement est dû à l'insuffisance et à l'insalubrité de l'habitation, qu'ils se sont proposés d'améliorer. Au nom des délégués anglais, il salue M. le Président, le remercie de son discours d'ouverture, et exprime le plaisir que ses compatriotes et lui ont à prendre part aux délibérations du Congrès. (*Applaudissements prolongés*).

M. W. Thompson, (Richmond), thought the standard of domestic sanitation, and the quantity of Housing accommodation in England was higher than in any other country, but they wished to learn something of the remarkable organization of Credit Societies and utilization of Savings Bank money as to which Belgium was such a notable pioneer. The excellent work done by Monsieur Siegfried and other prominent delegates from France in similar directions, also would have much interest for his countrymen, and he trusted they would also hear something from their German friends of the system and methods of Town extention plans (plan d'ensemble) so successfully carried out in their country. He might dwell with pardonable national pride on the fact that the general Death rate in England was lower than that of any of the nations represented at the Congress, except Sweden ; he felt that they were meeting together as a Life Saving Union of earnest men of all nations, to fight those physical mental and

moral diseases, which owed their growth and development so much to the insufficient and unhealthy housing accommodation, which it was their mission to improve. On behalf of the English delegates, he welcomed the President, thanked him for his opening address, and expressed the pleasure it gave his confreres and himself to join in the deliberation of the Congress.

M. De Man (Hollande). — Au nom du Gouvernement des Pays-Bas, j'ai l'honneur de rendre hommage à Son Excellence M. le Ministre de l'Industrie et du Travail, à M. le Président et aux membres du Comité d'organisation pour les paroles de bienvenue qu'ils ont bien voulu nous adresser.

Nous nous sommes rendus à l'invitation du Comité d'organisation avec un réel empressement, parce que les questions inscrites au programme du Congrès sont de la plus haute importance et d'une grande actualité, surtout pour notre pays, qui vient d'organiser la police et l'inspection des logements.

Bien qu'en Hollande, l'initiative privée se soit occupée depuis longtemps du problème du logement ouvrier, l'intervention de l'Etat est de date récente.

Nous venons ici non seulement pour participer à vos travaux, mais aussi parce que nous avons le désir d'apporter l'expression de notre sympathie à nos voisins, si bienveillants, si hospitaliers *(applaudissements)* et afin de voir de plus près tout ce que la Belgique a fait en faveur de la salubrité des habitations populaires, autant par l'initiative individuelle que par l'action gouvernementale.

Nous faisons des vœux pour que les résultats de ce Congrès dépassent toutes les attentes *(Applaudissements prolongés)*.

M. le Président. — En vertu de l'art. 9 de notre règlement, nous avons à procéder à l'élection de présidents et vice-présidents d'honneur.

Le Bureau propose à vos suffrages comme :

Présidents d'honneur :

MM. Beernaert, ministre d'Etat de Belgique.
Luzzatti, ancien ministre du Trésor d'Italie.
Siegfried, ancien ministre du Commerce de France.

Vice-Présidents d'honneur :

MM. le professeur Dr H. ALBRECHT, de Berlin.
Max BRANDTS, Landesrat, à Düsseldorf.
le Dr R. MARESCH, conseiller de gouvernement, à Vienne.
A SKLÉNAR, ingénieur en chef du ministère autrichien de l'Intérieur.
le Dr W. TOLMAN, directeur de l'American Institute of social service de New-York.
Emile CHEYSSON, membre de l'Institut, Inspecteur général des ponts et chaussées, à Paris.
W. THOMPSON, Alderman de Richmond (Surrey).
C. T. HORSFALL, de Manchester.
CSÓKA, délégué officiel du Gouvernement hongrois.
le Commandeur Vincent MAGALDI, inspecteur général au ministère de l'Agriculture, du Commerce et de l'Industrie d'Italie.
E. HAMÉLIUS. directeur de la Caisse d'Epargne et du Crédit foncier du Grand-Duché de Luxembourg.
Léon KAUFFMANN, conseiller du Gouvernement à Luxembourg.
J. H. FABER, inspecteur de la santé publique, à Zwolle.
W. DE MAN, ingénieur civil, membre du Conseil supérieur d'hyhiène publique, à Utrecht.
APOSTOL, fonctionnaire pour missions spéciales au ministère des finances de Russie. *(Applaudissements).*

Messieurs, vos applaudissements ont ratifié les propositions du Bureau. Je les déclare donc adoptées et ces Messieurs élus en leur qualité respective.

La séance est levée à midi et un quart.

DEUXIÈME SÉANCE

Séance du lundi 7 août (après-midi)

Présidence de M. LEPREUX, président

La séance est ouverte à 2 heures et un quart.

Siègent au bureau : MM. BEERNAERT, ministre d'Etat, président de la Commission de patronage du Congrès ; SOENENS, vice-président ; FUSTER, délégué du Musée social de Paris ; MAHAIM, secrétaire général ; VELGHE, trésorier.

M. le Président. — Messieurs, l'ordre du jour appelle la discussion de la première question, ainsi conçue : « *Examen critique des modes d'intervention des pouvoirs publics en matière d'habitations à bon marché et spécialement en ce qui concerne le logement des classes les plus pauvres* ».

Avant de donner la parole aux rapporteurs, vous me permettrez de la donner à M. Claude Hay, membre du Parlement anglais, que les devoirs de son mandat rappellent à Londres, et qui a consenti à se déplacer exclusivement pour prendre part à ce débat.

M. Claude Hay, membre du parlement anglais (1). — Messieurs, le problème de savoir comment logent les indigents est en même temps le plus vital et le plus négligé de tous ceux ayant trait à l'habitation.

C'est le plus vital parce que, de même que la vitesse d'une flotte se calcule d'après la vitesse du vaisseau qui avance le plus lentement, de même la marche progressive d'une nation dépend de l'amélioration graduelle des conditions dans lesquelles les masses vivent et travaillent.

C'est aussi, malheureusement, celui des problèmes dont on a le moindre souci. Il est excessivement difficile de mieux loger les

(1) Ce discours a été prononcé en français.

manœuvres et autres ouvriers mal payés. C'est justement là-dessus que vient se greffer la question encore plus vaste du paupérisme.

Nous n'avons pas à discuter maintenant cette question. Le problème que nous avons à résoudre s'énonce ainsi : « Que pouvons-nous faire dans les conditions présentes ? » Que personne n'adopte inconsidérément la théorie mal ébauchée que nous ne pouvons rien faire jusqu'à ce que les pauvres soient moins pauvres.

L'art de rendre sagement service à la société dans l'intérêt de l'humanité en général, consiste non point tant dans la propagation de théories nouvelles que dans l'accomplissement de devoirs immédiats.

Et quel est ce devoir ?

Assurément de faire disparaitre toutes les cours, impasses et ruelles sombres et étroites. Nous avons à ce Congrès les représentants d'une grande corporation anglaise — celle de Liverpool — qui a eu le courage de compter les bouges à raser. Il y en a plus de 9,000, et Liverpool est en train de les démolir à raison de 500 par an. *(Applaudissements.)*

On pourrait demander : « Qui est-ce qui en supportera les frais ? » Rappelons-nous, toutefois, que les pauvres habitants de ces bouges, qui ignorent ce que c'est que d'être logés convenablement, sont ceux qui paient à la mort le plus lourd impôt. Avez-vous jamais calculé ce que coûte une épidémie de fièvre à la communauté ? Avez-vous comparé la mortalité dans les lieux où pullule la population, et la mortalité dans les faubourgs ? Tandis que la mortalité infantile n'atteint pas à Bournville 70 décès sur 1000 naissances, elle s'élève à 331 sur 1000 dans le quartier le plus pauvre, le plus bas, d'une grande ville industrielle.

Il y va donc de notre honneur de ne plus payer la taxe terrible que nous impose l'existence de ces bouges. Nous avons à triompher de l'indifférence publique et de la négligence privée. On demandait un jour à lord Shaftesbury « si c'était aux pauvres que l'on devait les bouges, ou si c'était le bouge qui faisait le pauvre ? » — « L'un et l'autre, » répondit-il. Il nous faut donc faire disparaître les bouges et instruire les miséreux que nous en avons chassés.

Mais alors, où et comment loger ceux-ci ? La question est de celles qui sont le plus débattues en Angleterre. Notre expérience est que les habitations multiples sont non seulement mauvaises au point de vue de la salubrité, mais sont invariablement coûteuses.

Aussi, nous abandonnons cette méthode, sauf dans les très grandes agglomérations, en faveur de ce que nous appelons le « cottage », la maison individuelle. (*Applaudissements.*)

M. le professeur Dr Albrecht (Berlin) ouvre la discussion en constatant que la conclusion des débats qui eurent lieu sur la même question au Congrès de Düsseldorf fut que l'on ne doit plus demander aujourd'hui si l'Etat, si les pouvoirs publics doivent intervenir activement dans la question du logement. La véritable et la seule question qui se pose pour le moment est celle de savoir dans quelle forme cette intervention doit se produire. Cette question est une de celles qui ne peut recevoir de réponse que du point de vue *national*, parce que les conditions préalables à la solution sont, dans chaque pays, profondément différentes.

L'orateur, dans son rapport imprimé, a essayé d'exposer la situation actuelle en Allemagne et les réformes à demander pour l'avenir. Il renvoie à ce rapport et ne désire toucher pour le moment qu'un côté de la question qui, par sa généralité, lui paraît devoir offrir la matière d'une discussion sur le terrain international. Cette question est celle du *crédit*, qui a été présentée au Congrès de Düsseldorf par M. le Professeur Fuchs comme la question essentielle de cette partie du problème du logement.

Précisément le développement que les choses ont pris en Belgique fournit la meilleure des confirmations de cette thèse. Nous avons appris ce matin que la Belgique, avec ses 7 millions d'habitants, a pu ériger près de 60,000 petites maisons au moyen de sociétés d'intérêt public. Si l'on rapproche le nombre des maisons construites du nombre d'habitants, c'est environ le sextuple de ce qui a été fait en Allemagne dans ce domaine.

On est immédiatement tenté de chercher la cause de ce résultat dans la solution extrêmement heureuse qui a été donnée en Belgique à la question du crédit : celle qui permet à la Caisse d'Epargne garantie par l'Etat de mettre ses fonds à la disposition de ceux qui veulent construire de petites maisons. En Allemagne, aussi, on a fait quelque chose d'important sous ce rapport en faisant intervenir les établissements d'assurances ouvrières de l'Etat, en utilisant des ressources fournies par l'Empire, l'Etat, et partiellement les communes. Mais ce qu'on a fait jusqu'à présent ne suffit pas. On peut par conséquent soutenir d'une façon générale que la solution convenable de la question du crédit pour la construction de maisons dans un but d'intérêt public est un des

devoirs les plus importants de l'intervention publique dans l'avenir. *(Applaudissements).*

H. Prof. Dr Albrecht (Berlin) leitet die Diskussion mit der Fesstellung ein, dass sich als Schlussergebnis der Erörterung über die gleiche Frage auf dem Düsseldorfer Kongresse die Tatsache ergeben habe, dass heute nicht mehr gefragt werde, soll der Staat, sollen die öffentlichen Körperschaften activ in die Wohnungsfrage eingreifen ? dass die Fragestellung zur Zeit vielmehr nur noch die sei : in welcher Form dieses Eingreifen zu geschehen habe. Dies letztere sei eine Frage, die nur vom *nationalen* Standpunkte aus zu beantworten sei, weil die Vorbedingungen für ihre Lösung in den einzelnen Ländern von Grund aus verschieden sei. Der Redner hat in seinem schriftlichen Berichte darzulegen versucht, wie sich die Verhältnisse zur Zeit in Deutschland gestaltet haben und welche Forderungen für die Zukunft zu stellen sind. Er verweist auf diesen Bericht und möchte nur auf eine Seite der Frage hinweisen, die ihrer allgemeinen Bedeutung wegen vielleicht die Grundlage für eine Diskussion auf internationalen Boden abgeben könne : das sei die von *Fuchs* auf dem Düsseldorfer Kongresse als die Kernfrage dieses Teils der Wohnungsfrage hingestellte *Kreditfrage*.

Gerade die Entwickelung, welche die Dinge hier in Belgien genommen haben liefere hierfür die beste Bestätigung. Belgien mit seinen 7 Millionen Einwohnern habe, wie wir heute morgen gehört haben, nahe an 60,000 Kleinwohnungen auf gemeinnütziger Grundlage aufzuweisen. Das sei, wenn man die Zahl der hergestellten Wohnungen mit der Einwohnerzahl in Beziehung setze, nach angefährer Schätzung das Sechsfache von dem, was in Deutschland auf diesem Gebiete geleistet sei. Es liege sehr nahe den Grund davon in der ausserordentlich glücklichen Lösung zu suchen, welche die Kreditfrage in Belgien durch die Zudienststellung der staatlichen Sparkasse für die Zwecke des Kleinwohnungsbaues gefunden habe. Auch in Deutschland sei in dieser Beziehung Hervorragendes geleistet durch die Herbeiziehung der staatliche Arbeiter-Versicherungsanstalten, durch Hergabe von Mitteln durch das Reich, den Staat und teilweise auch die Gemeinden. Das bisher Geschehene genüge aber noch nicht. Es könne daher wohl ganz allgemein die Forderung aufgestellt werden, dass eine angemessene Lösung der Kreditfrage für die gemeinnützige Bautätigkeit eine der richtigsten Aufgaben der öffentlichen Intervention für die Zukunft sein.

M. Henry R. Aldridge (Leicester), secrétaire du « National Housing Reform Council » pour l'Angleterre et le Pays de Galles, présente au Congrès son rapport sur la question du logement en Grand Bretagne et déclare qu'il désire spécialement que le Congrès s'occupe d'une question qui, dans son opinion, est d'une impor-

tance vitale, celle du mode de logement du peuple : cottages (maisons individuelles) ou blocs de bâtiments (casernes).

Quant à lui, il est un partisan ardent du cottage. Il désire voir le peuple logé dans des maisons et non emmagasiné comme des marchandises (1).

Partout où on a employé le système de blocs, les loyers ont toujours été élevés. Il est hors de doute que le système de blocs est le plus coûteux de tous. Evalué par chambre, le cottage est meilleur marché.

Plus important encore que le prix du logement, est le bonheur de l'ouvrier, de sa femme et de ses enfants. Le cottage, avec son jardin, est le vrai mode d'habitation. On doit s'efforcer d'atteindre l'idéal, qui est : « Une famille, une maison. » Il espère que cette question — qui est absolument capitale - sera pleinement étudiée par cet important Congrès. *(Applaudissements.)*

M. Henry R. Aldridge, Secretary of the National Housing Reform Council for England and Wales, placed his Report on the Housing Question in Great Britain before the Congress, and stated that he specially desired to urge the Congress to consider a question which in his opinion was of vital importance, viz., the method of housing the people in cottages instead of blocks of dwellings.

For himself he was an ardent advocate of the cottage method. He wished the people to be housed and not « warehoused. »

Wherever the block method of housing was found rents ware always high. The block method was without doubt the most costly method of all. Room for room the cottage was cheaper than the block.

More important still than the cost was, however, the happiness of the workman and his wife and children. The cottage with its garden was the right method. They should strive to attain the ideal of « one family one house. » He hoped very much that this matter — which was absolutely vital — would be fully considered by this important Congress.

M. David A. Mac Neight. (Liverpool), membre du Conseil communal de Liverpool n'est pas du même avis que son collègue M. Aldridge, en ce qui concerne les besoins d'une très grande ville. A Liverpool, on a jugé absolument nécessaire de pourvoir aux besoins de logement d'un grand nombre d'ouvriers des docks et d'autres ouvriers en leur fournissant des bâtiments donnés en

(1) Jeu de mots intraduisible : « the people to be housed and not warehoused. »

location près du centre de la ville. L'année dernière, les loyers des maisons de la Corporation de Liverpool se montaient à 400.000 francs. (*Applaudissements*).

Mr. Mc Neight, member of the Liverpool City Council, dissented from the views of his colleague, Mr. Aldridge, as far as the needs of a very great city were concerned. In Liverpool they had found it absolutely necessary to provide for the needs of a large number of dock labourers and others by providing dwellings in cottage tenements close to the centre of the town. Last year the rents of the Livrrpool Corporation Dwellings amounted to 400000 francs.

M. Magaldi. — Comme il est presque impossible de résumer un rapport qui n'est que l'exposé du système législatif italien en matière d'habitations populaires, et de ses applications, spécialement au point de vue de l'action des pouvoirs publics, je me bornerai à vous exprimer en peu de mots ma pensée sur le sujet que nous traitons maintenant.

Au banquet du Congrès de Paris pour l'assainissement et la salubrité de l'habitation, j'ai dit que sans l'intervention de l'Etat et des communes, il n'est pas possible de résoudre le problème des habitations pour les classes les plus nécessiteuses de la population, pour les pauvres. Je n'ai pas de raison pour changer maintenant d'opinion à cet égard, et la brève expérience que nous avons faite en Italie vient de la confirmer.

Les sociétés coopératives pour la construction des habitations populaires qui se sont constituées en Italie peuvent, pour une petite partie, avec les cotisations des sociétaires et pour le reste avec les subventions des instituts de crédit, bâtir ou acheter de petites maisons, et le sociétaire peut, avec le système de l'amortissement du prix du bâtiment, en devenir propriétaire. Elles doivent donc payer l'intérêt à l'institut prêteur, qui n'est jamais au-dessous de 3 1/2 %, acheter le terrain à bâtir, qui dans les grandes villes, vaut de 5 francs jusqu'à 20 francs par mètre carré, supporter les frais d'administration, etc. Et alors, si elles veulent construire des maisons de logement, elles doivent demander un loyer inabordable pour la bourse des petites gens. L'action donc des sociétés coopératives ne peut se développer que parmi les classes moyennes. Pour les ouvriers, pour les pauvres, le concours des pouvoirs publics est indispensable. Et la loi italienne a prévu le cas et l'a réglé, lorsqu'elle a autorisé les communes où ne peuvent pas fonctionner des sociétés coopératives à construire

des habitations pour le logement des humbles, à construire des dortoirs publics gratuits ou semi-gratuits.

A cet égard, j'ai l'honneur de vous signaler l'action de l'Institut romain pour les habitations populaires, qui confirme ma thèse. L'Institut a été fondé à l'initiative de la municipalité de Rome, qui lui a transféré les pouvoirs qu'elle tenait de la loi. La commune a donné *gratuitement* à l'Institut 700.000 francs pour constituer le capital initial et 20.000 mètres carrés de terrain à bâtir. Dans ces conditions, l'Institut, qui ne doit pas servir d'intérêts au prêteur, ni acheter de terrains, a pu développer son programme en construisant des habitations pour ouvriers, maîtres d'école, petits employés, etc., à prix très modéré. Il pourra donner en location une première habitation actuellement en construction à raison de 4 francs par pièce et par mois, en se proposant de ne retirer du capital employé que 3 pour cent.

La nécessité de l'intervention de l'Etat et des communes pour résoudre le problème du logement des humbles étant donc admise, il faut établir la forme et les limites de cette intervention.

Je crois, en me plaçant au point de vue de l'Italie et des conditions financières de l'Etat et des communes, que le concours de l'État doit se développer essentiellement par l'exemption des impôts et des taxes, ou tout au moins par une sensible réduction des uns et des autres. Le concours des communes devra surtout consister en la cession gratuite ou semi-gratuite de terrains à bâtir aux sociétés coopératives ou aux instituts d'intérêt public.

Voilà ma pensée sur cette question qui est l'une des plus importantes du programme du Congrès. *(Applaudissements).*

M. Bertrand. — Je pense, Mesdames et Messieurs, que tout le monde est unanimement d'accord pour dire que, si l'on veut améliorer les conditions du logement des classes ouvrières, c'est surtout au profit des plus pauvres qu'il faut appliquer son activité. Depuis bien longtemps, on n'a eu en vue que de rendre l'ouvrier propriétaire de sa maison. De grands efforts ont été accomplis dans ce sens, notamment en Belgique depuis le vote de la loi de 1889, mais il faut avouer que, malgré ces efforts, on est arrivé à un résultat plutôt modeste. Les ouvriers privilégiés seuls ont pu profiter des avantages de la loi de 1889 et de l'intervention financière de la Caisse d'Epargne. Or, ces ouvriers étaient déjà par suite de leur salaire, dans une situation matérielle relativement favorable, tandis que les plus pauvres, ceux pour lesquels il eût

fallu surtout travailler, ont été abandonnés à leur triste sort. Les enquêtes faites en Belgique et dans les principaux pays de l'Europe ont fait connaitre la situation pénible dans laquelle se trouvent les logements des populations les plus pauvres.

Dans des villes comme Bruxelles, par exemple, 20 % seulement des logements se composent de 3 chambres, ce qui est un minimum. 80 % des ménages logent dans des habitations insuffisantes.

Pour remédier à cette situation misérable, que faut-il faire? Là est le problème à résoudre.

Pendant longtemps aussi, Mesdames et Messieurs, on a discuté la question de savoir s'il était légitime que les pouvoirs publics interviennent dans la solution de la question du logement. Un grand nombre d'orateurs, dans les Congrès internationaux, ne voulaient entendre parler que de l'initiative privée. Les esprits ont évolué et aujourd'hui les convictions sont faites en faveur de l'intervention des pouvoirs publics.

Depuis quelques années, des administrations publiques comme la ville de Bruxelles, la commune de Schaerbeek et d'autres communes de l'agglomération bruxelloise sont entrées dans la voie de l'intervention. Certaines communes, comme St-Gilles, ont construit directement des habitations dont les ouvriers peuvent devenir propriétaires et d'autres destinées à la location pure et simple.

La commune de Schaerbeek a consacré quelques centaines de mille francs à cet effet par l'intermédiaire d'une Société spéciale « Le Foyer Schaerbeekois ». Cette Société a dû, pour contenter les différents éléments qui constituent la population schaerbeekoise, construire différents types de maisons pour un ou deux ménages dont l'ouvrier peut devenir propriétaire en payant l'annuité nécessaire et d'autres maisons à logements multiples pour la location aux ouvriers plus pauvres, plus malheureux.

L'expérience faite à Schaerbeek démontre qu'il y a possibilité, dans les grandes villes, dans les grands centres où les conditions du logement sont vraiment épouvantables, d'améliorer considérablement cette situation déplorable.

Nous sommes parvenus à Schaerbeek, pour ce qui concerne les habitations à étages multiples, à construire des maisons d'un très bel aspect, qui ne ressemblent pas à ces casernes dont on disait tant de mal, très propres, divisées en appartements comportant au

moins 4 pièces : une pièce pour la cuisine, où se tient le ménage, deux chambres à coucher, une pour les parents, l'autre pour les enfants, un réduit.

Chacun de ces appartements est séparé, d'après un plan déterminé, des autres appartements de façon que chaque ménage est chez soi. Au 3e étage de ces maisons nous parvenons à louer des appartements ainsi composés pour une somme variant entre 14 à 17 francs par mois, c'est-à-dire le prix payé par des ouvriers dans les principaux quartiers insalubres pour 2 misérables chambres.

La Société en question paie un intérêt de 3 °/₀ à la commune, au bureau de bienfaisance, aux hospices et aux quelques particuliers qui sont intervenus dans sa constitution.

D'autres sociétés similaires sont en formation, ce qui démontre qu'il y a possibilité aujourd'hui, par l'intervention méthodique des pouvoirs publics, de mettre fin à l'exploitation scandaleuse qui s'exerce contre les classes les plus pauvres. Je vous propose en conséquence de voter le projet de résolution qui termine mon rapport :

« Le Congrès, considérant que les efforts faits jusqu'ici dans le but de loger convenablement la classe laborieuse n'ont profité qu'aux ouvriers privilégiés, gagnant des salaires relativement élevés et ayant par conséquent le moyen de bien se loger ;

» Considérant que c'est surtout en faveur des familles les plus pauvres que des mesures urgentes s'imposent ;

» Estime que le meilleur moyen de résoudre le problème est de favoriser dans chaque pays la constitution d'une Société nationale d'habitations à bon marché d'après le type de la Société belge des chemins de fer vicinaux.

» Cette Société favoriserait la création de sociétés locales d'intérêt public qui auraient pour but la construction de maisons à bon marché, de types divers, principalement pour la location au meilleur marché possible. »

M. Jules Siegfried. — D'après votre projet de vœu, vous proposez la constitution d'une société nationale d'habitations à bon marché d'après le type de la Société nationale des chemins de fer vicinaux. Je pense qu'il serait intéressant pour tous les membres du Congrès de connaître pratiquement comment cette société belge des Chemins de fer vicinaux est organisée.

M. Bertrand. — Je ne puis mieux faire que vous lire quelques lignes de mon rapport :

En vertu de la loi du 24 juin 1885, la Société nationale des chemins de fer vicinaux, ayant pour objet la construction et l'exploitation de voies ferrées vicinales dans le royaume, est reconnue d'utilité publique.

Cette société, dont la durée est illimitée, possède un capital égal au montant des dépenses de premier établissement des lignes à construire, et, éventuellement, de leur matériel d'exploitation. Ce capital est divisé en autant de séries d'actions qu'il y a de lignes concédées. Chaque série d'actions a droit aux bénéfices produits par la ligne à laquelle elle se rapporte, mais dans certaines limites cependant.

Et ce qui donne à cette société son véritable caractère d'utilité publique, c'est que les deux tiers au moins des actions de chaque série doivent être souscrits par l'Etat, les provinces et les communes, les particuliers ne pouvant devenir propriétaires que de l'autre tiers. De plus, l'Etat garantit envers les tiers l'intérêt et l'amortissement des obligations émises par la Société nationale, en représentation des annuités dues par les communes, les provinces et l'Etat.

En fait, c'est le grand public qui fournit à la Société nationale des chemins de fer vicinaux les capitaux dont elle a besoin ; l'Etat, la province et les communes se bornent à garantir le paiement de l'intérêt nécessaire à ce capital-obligation, et les administrations publiques sont toujours couvertes par les bénéfices de l'exploitation des lignes.

C'est ce type de société que M. Denis propose pour la construction d'habitations ouvrières.

On a reconnu dans les différents rapports que si, en Belgique, on a réalisé dans ces dernières années quelque progrès en matière d'habitations ouvrières, c'est grâce à l'intervention de la Caisse d'Epargne. Cela démontre qu'il est nécessaire de posséder un organisme central pour donner à l'œuvre toute l'impulsion nécessaire. Ce serait le rôle de la société proposée.

M. Jules Siegfried. — Je vous remercie, M. Bertrand, de vos explications, qui sont des plus intéressantes.

M. Veighe. — M. le Professeur Albrecht disait tantôt que, depuis quelques années, on ne se demande plus si les pouvoirs

publics doivent intervenir, mais qu'on se pose la question de savoir comment ils doivent intervenir.

Je voudrais vous montrer ce que peut en cette matière l'intervention des pouvoirs publics.

La loi de 1889 n'est pas la première manifestation de l'intervention du pouvoir législatif. Déjà, en 1862 une loi était intervenue, qui accordait certaines faveurs fiscales, et en 1867 une autre loi avait accordé l'anonymat aux sociétés d'habitations ouvrières. Quels furent les résultats de ces lois ? Immédiatement huit sociétés se constituèrent, et ces sociétés avaient, antérieurement à la loi de 1889, consacré une somme de plus de huit millions à l'achat de terrains et à la construction d'habitations ouvrières. C'était peu de chose en comparaison de ce qui s'est fait depuis lors. Mais, Messieurs, l'intervention de l'Etat était également peu de chose : ce n'était qu'un pas timide fait dans cette voie, que depuis lors tant de nations ont parcourue.

Vous connaissez tous la loi de 1889 ; mon intention n'est pas d'en analyser ici les dispositions. Mais je crois bien faire en vous disant qu'elle n'est pas l'unique témoignage de la sollicitude des pouvoirs publics en Belgique. En effet, cette loi a été modifiée et complétée par une série de lois postérieures, parmi lesquelles je citerai : celle de 1892 relative aux sociétés de crédit; celle de 1893 relative à la contribution personnelle; celle du 20 novembre 1896 qui étend les droits successoraux du conjoint survivant; celle du 16 mai 1900, apportant des modifications au régime successoral des petits héritages, et enfin celle du 15 mai 1905 qui modifie les droits sur les actes de partage. Le législateur suit ainsi pas à pas les progrès accomplis et pourvoit aux nécessités qui se manifestent. J'ajouterai que le Gouvernement a déposé tout récemment un projet qui a pour but de substituer à la notion de « maison ouvrière », contenue dans la loi de 1889, celle d'« habitation à bon marché ». Ce projet ne tardera pas à être réalisé, j'espère.

Deux points, dans la législation belge, demandent à retenir votre attention :

1° Les faveurs fiscales ; 2° La question du crédit.

En ce qui concerne les faveurs fiscales, permettez-moi de dire que, grâce aux statistiques qui m'ont été fournies par le Ministère des Finances, j'ai pu constater dans mon rapport que, à l'heure actuelle, des ouvriers avaient acheté des maisons ou des terrains pour une somme de 98 millions et qu'ils avaient emprunté 96 millions pour construire des maisons ouvrières.

Une partie de cette dernière somme a servi à payer le prix d'acquisition des maisons et terrains. Mais, en conclusion, on peut évaluer à 120 millions la somme qui a été consacrée depuis 15 ans à la construction d'habitations ouvrières par des ouvriers proprement dits.

Incontestablement, ce résultat n'a pu être obtenu que grâce au concours de la Caisse d'Epargne. Les faveurs fiscales ont agi comme un excitant ; c'est un moyen de propagande excellent, mais à lui seul il ne suffit pas à expliquer le grand mouvement dont la Belgique a le droit de s'enorgueillir.

Comme le disait M. Fuchs, et M. Albrecht le rappelait tout à l'heure, la question du logement est avant tout une question de crédit.

Dans l'allocution que M. le Bourgmestre de Liége nous a adressée hier, il a bien voulu admettre le chiffre de 56.000 maisons que j'avais cité dans mon rapport, ajoutant qu'il n'avait aucune raison d'en douter. Il a pu sembler cependant que ce chiffre avait étonné l'honorable bourgmestre. Je puis vous rassurer à cet égard. D'après des renseignements complémentaires que je viens de recevoir du Ministère des Finances, on peut fixer à 58.000 le nombre des maisons, qui ont été acquises par des ouvriers proprement dits de 1890 à 1905. A côté de ceux-là il y a d'autres ouvriers qui ne se trouvent pas dans les conditions voulues pour jouir des faveurs fiscales et pour lesquels nous n'avons pas d'indications statistiques. Après avoir consulté plusieurs collègues de sociétés d'habitations ouvrières, je crois rester au-dessous de la vérité en fixant à 15 % du nombre total de leurs emprunteurs le nombre des ouvriers de cette catégorie spéciale. Cela nous conduit à un chiffre de 70.000 ouvriers propriétaires de leur maison. En admettant que chaque ménage ne comporte que cinq personnes, les parents et trois enfants, ce qui est un minimum, ce chiffre de 70,000 ouvriers correspond à une population de 350.000 personnes. La Belgique comptant 7 millions d'habitants, c'est par conséquent 1/20 de la population qui, en quinze ans, a bénéficié de la loi de 1889. C'est là une constatation importante, digne d'être mise en lumière !

Messieurs, l'intervention des pouvoirs publics est-elle suffisante ? Je n'hésite pas à dire qu'en ce qui concerne la Belgique en général j'estime que cette intervention est suffisante, et grâce à l'action normale, progressive, de nos deux cents sociétés d'habitations ouvrières, nous arriverons à résoudre la question, dans la plus grande partie du pays.

Mais pour les grands centres, je suis d'accord avec M. Bertrand pour affirmer qu'il reste encore énormément à faire, parce que nous y rencontrons cette population d'ouvriers dont le salaire est infime, dont la condition de vie est déplorable, et qu'il est difficile de régénérer. Des raisons spéciales retiennent ces ouvriers au sein des agglomérations, là précisément où le prix du terrain rend impossible la construction de maisons individuelles. Pour ceux-là, nous devons surtout agir ; c'est le problème qui se pose actuellement. Je suis d'accord avec M. Bertrand pour dire que c'est vers la solution de ce problème que doivent tendre nos efforts. A cet effet, nous devons réclamer une large intervention des pouvoirs publics.

De même que la loi de 1889 nous a permis d'obtenir des résultats importants dans l'ensemble du pays, de même que nous avons marché jusqu'ici dans la voie du progrès, de même, par une intervention plus énergique des pouvoirs publics, nous arriverons à résoudre la question dans les agglomérations.

Quel est le moyen? demandait M. Kleyer au cours de son allocution d'hier. J'ai vainement cherché, disait-il, dans les rapports présentés au Congrès, les moyens à mettre en œuvre.

Evidemment, tous les rapporteurs s'en préoccupent, mais pouvaient-ils, dans une assemblée internationale comme la nôtre, indiquer un moyen, alors que ce moyen, propre à tel pays pouvait ne pas être applicable à une nation voisine? Dans un rapport que j'ai présenté à la Conférence Nationale des sociétés d'habitations ouvrières, j'ai signalé la voie qui, à mon avis, pourrait être suivie, avec chance de succès. M. Bertrand vous a indiqué un autre moyen. Mais, quoi qu'il en soit, il me paraît difficile — et je suis persuadé que mes co-rapporteurs seront de cet avis — de discuter ces propositions une à une dans un congrès international. C'est dans les congrès nationaux qu'il faut examiner ces questions. C'est pourquoi, dans mes conclusions, j'ai cru ne pouvoir préciser davantage. Permettez-moi de vous les lire :

« Il y a lieu pour les pouvoirs publics :

1° De favoriser la construction d'habitations salubres à bon marché et leur acquisition par les classes ouvrières, principalement par des faveurs fiscales et toutes les dispositions propres à créer ou à développer le crédit immobilier.

2° De prendre des mesures de nature à améliorer les conditions de logement des classes nécessiteuses. Il est désirable, notamment, de voir les administrations locales et les établissements hospitaliers

provoquer, même par voie directe, là où les circonstances le requièrent, la construction de maisons à bon marché. »

J'ajoute que ce vœu est la reproduction textuelle de celui que le Congrès International d'hygiène de Bruxelles (1903) a voté à la suite du rapport que, en collaboration avec M. Mahaim, j'avais eu l'honneur de lui présenter. *(Applaudissements prolongés.)*

M. R. de Laboulaye (Paris) (1) fait connaitre les résultats obtenus en France par l'initiative privée. Il s'étend sur les mérites de cette méthode et exprime les plus vives appréhensions que lui cause l'appel aux pouvoirs publics *(Interruptions)*.

M. le Professeur Dr Albrecht (Berlin) constate qu'à l'exception du dernier orateur, qui ne croit devoir se rallier qu'à une intervention conditionnelle, aucun des orateurs qui se sont fait entendre dans ce Congrès n'a contesté la nécessité de l'intervention des pouvoirs publics dans la question du logement. Il ne désire revenir que sur une seule des opinions qui se sont fait jour dans la discussion actuelle, à cause de la généralité des termes dans laquelle elle a été exprimée : celle de M. Aldridge : « à chaque famille d'ouvriers, sa propre maison ! » En Allemagne, on est arrivé peu à peu à la conviction qu'il fallait se mettre en garde contre les formules générales, mais s'en tenir seulement à ce qui était pratiquement réalisable. Un simple exemple numérique montre que la demande de M. Aldridge n'est pas exécutable dans sa généralité pour l'Allemagne. A Berlin, le terrain à bâtir dans les quartiers où les maisons ouvrières pourraient être construites coûte pour le moment environ 80 francs le mètre carré ! Si l'on compte seulement 50 mètres carrés par maison, ce qui est, en général, bien trop peu, cela fait 4,000 francs pour le terrain seul ! Il est évident que cela doit aboutir à des loyers tout à fait inaccessibles. Il est extrêmement intéressant pour l'orateur de constater que l'un des orateurs belges, M. Bertrand, est précisément arrivé à cette conclusion que pour la Belgique, qui jusqu'à présent est considérée comme le pays type de la maison individuelle, ce système ne suffit plus pour les villes, et qu'il faut y adopter la maison collective à côté de l'autre. En ce qui concerne la question principale soumise à la discussion, celle de l'intervention des pouvoirs publics, l'orateur peut se rallier en principe à la résolution formulée par M. Velghe.

H. Prof. Dr Albrecht (Berlin) glaubt feststellen zu dürfen, dass mit Ausnahme des letzten Redners der nur für eine bedin-

(1) Le texte du discours de M. de Laboulaye ne nous est pas parvenu.
N. D. L. R.

gungsweise Intervention eintreten zu können glaube, keiner von den bisherigen Rednern die Notwendigkeit eines Eingreifens der öffentlichen Gewalt in die Wohnungsfrage bestritten habe. Er wünsche nur eine in den bisherigen Erörterung gefallene Äusserung in der Allgemeinheit, in der sie ausgesprochen sei, zurückzuweisen, das sei die von Herrn Aldridge aufgestellte Forderung: « jeder Arbeiterfamilie ihr eigenes Haus. » In Deutschland habe man sich allmählich daran gewöhnt, an die Frage nicht mehr mit allgemein gehaltenen Schlagworten heranzutreten, sondern nur das praktisch Erreichbare anzustreben. Ein einfaches Rechenexempel lehre, dass die Forderung des Herrn Aldridge für Deutschland in ihrer Allgemeinheit nicht durchführbar sei. In Berlin koste zur Zeit der Grund und Boden in den Gegenden, in denen Arbeiterwohnungen errichtet wurden, etwa 80 Francs für das Quadratmeter. Rechne man daher auch nur 50 qm. für ein Haus, was in allgemein wohl viel zu wenig sei, so ergeben sich 4,000 Francs für den reinen Grund und Boden. Dass das zu ganz unerkriegbaren Mieten führen müsse, liege auf der Hand. Höchst interessant sei es dem Redner gewesen, dass von den belgischen Rednern Herr Bertrand ebenfalls zu dem Schlusse kommen, dass für Belgien, das bisher allgemein als das typische Land des Eigenhauses für eine Familie gegalten habe, dieses System für die Städte nicht mehr ausreiche, dass das Mehrwohnungshaus ergänzend an die Seite treten müsse. Was die zur Diskussion stehende Hauptfrage, die öffentliche Intervention in der Wohnungsfrage anlange, so könne sich Redner im grossen und ganzen den von Herrn Velghe formulierten Resolution anschliessen.

M. le Président. — L'heure est trop avancée pour que nous songions à terminer cette discussion aujourd'hui, d'autant plus que beaucoup d'orateurs sont encore inscrits. Nous en remettrons donc la suite à demain.

La séance est levée à cinq heures.

TROISIÈME SÉANCE

Mardi 8 août (matin)

Présidence de M. LEPREUX, président

Siègent au Bureau : MM. MAGALDI, ALBRECHT, THOMPSON, SOENENS, FUSTER, MAHAIM ET VELGHE.

La séance est ouverte à 9 heures.

M. le Président. — La discussion de la première question est reprise.

M. Hector Denis (Bruxelles). — La lutte de conceptions idéales caractérise le Congrès. Elles s'inspirent de l'intensité des besoins à satisfaire et de la grandeur du but à atteindre. Qu'il me soit permis de formuler une conception idéale sur des besoins de mon pays, inspirée par l'expérience accumulée de mon pays.

Je veux parler d'une société nationale des habitations à bon marché. Il est clair qu'elle ne peut faire l'objet d'aucun vœu international, mais une expérience nationale peut être d'une grande portée internationale. En Belgique, le problème des maisons à logements multiples s'impose en présence de la situation redoutable de la classe ouvrière dans les grandes villes. Une société nationale est une société d'intérêt public, organisée exclusivement par les pouvoirs publics, permettant, avec la garantie de l'Etat, d'émettre des obligations et de réaliser un capital à la hauteur des besoins toujours grandissants.

Cette société résultant de l'association des communes, des provinces, des établissements publics, de l'Etat, permettrait aux administrations locales ou aux sociétés d'intérêt public locales de construire, d'aménager, de louer au meilleur marché possible des logements pour le grand monde de la classe ouvrière à laquelle la propriété est inaccessible. Cette organisation de crédit s'inspire de l'organisation du crédit communal, de celle des Chemins de fer vicinaux en Belgique. Elle donne aux pouvoirs publics la capacité la plus grande possible d'intervention dans la solution du problème.

C'est pour marquer le vrai but à atteindre, non pas seulement rendre l'ouvrier propriétaire de son habitation individuelle, mais construire des maisons à logements multiples et les louer au meilleur marché possible. Voilà ce que la résolution de M. Velghe, à laquelle je me rallie, doit exprimer plus nettement. Je propose d'ajouter les mots « principalement pour la location au meilleur marché possible ». *(Applaudissements).*

M. Velghe. — Dans le vœu que j'ai présenté, j'avais en vue aussi bien la construction des habitations à donner en location que celle des maisons individuelles à vendre. Aussi suis-je tout disposé à compléter ce vœu dans le sens de la proposition faite par M. Denis.

M. F. Askew (Hull). — Je représente, avec mon collègue, l'architecte communal, une ville de 250.000 habitants. Nous avons des quartiers très pauvres, mais nous nous sommes débarrassés de beaucoup de bouges — plus de cent — sans qu'il en coûte rien à la municipalité — à l'exception de maisons qui ont dû être achetées afin de permettre à la Corporation municipale d'exécuter de grandes améliorations dans le tracé des rues pour faciliter l'exploitation d'un vaste réseau de trams électriqués à bon marché.

La plupart des bouges ont été fermés sans frais pour la Ville, par cette raison qu'ils ont été déclarés impropres à l'habitation. Ils étaient insalubres, et ils furent interdits à l'occupation par ordre du magistrat siégeant en juridiction inférieure, qui se contenta du témoignage produit devant lui à l'audience que ces maisons étaient impropres à l'habitation. Aucune indemnité, dans ces cas, ne fut accordée aux propriétaires, mais le terrain débarrassé des maisons était toujours leur propriété, et ils purent en disposer autrement en se conformant aux règlements communaux.

Quant aux superficies débarrassées de maisons pour permettre à la municipalité de faire des rues et autres améliorations, la propriété en a été achetée complètement de la manière usuelle.

D'après notre droit public, la municipalité qui expulse ainsi des habitants de quartiers expropriés doit construire d'autres maisons, à une distance raisonnable et bien déterminée, pour la convenance des ouvriers et des classes pauvres, afin de remédier ainsi en une certaine mesure à leur expulsion.

J'apprendrai au Congrès que nous avons construit jusqu'à présent 77 maisons indépendantes et 40 séries de pièces d'après le

système des étages. Cette entreprise est entièrement indépendante de ce que l'initiative privée a accompli. Certains d'entre nous n'ont pas la plus haute opinion des résultats de l'entreprise privée en ce qui concerne la construction de maisons pour les classes ouvrières nécessiteuses.

En résumé,

1°) Nous avons bâti un bloc d'étages consistant en 40 appartements pour 40 familles. Les appartements (avec les commodités et offices) sont de deux pièces, trois pièces ou quatre pièces. Ils sont connus séparément sous le nom de De la Pole, Andrew Marvel, et Wilberforce, en souvenir de trois grands citoyens de Hull. Les loyers sont fixés à 3 sh. 6 p., 4 sh. 6 p. et 5 sh. 6 p. par semaine selon l'espèce d'appartement occupé. Le loyer comprend les impôts et la taxe des eaux. Non compris le terrain, les appartements coûtent en moyenne 244 £. Ils sont tous occupés et les loyers aboutissent annuellement à une balance créditrice égale à 2 £ 3 sh. 6 d. pour cent, qui est consacrée à amortir le prix du terrain et des bâtiments. Il y a quatre ans que ces maisons ont été construites, et, quoiqu'elles se louent bien, je n'approuve pas le système de la « maison à étages » ou du « bloc ».

2°) Nous avons construit, en outre, trois pâtés de maisons, toutes indépendantes dans un emplacement de l'East Hull. Le terrain a trois côtés, et à chaque côté, les maisons diffèrent par le nombre de pièces, la grandeur des jardins et aussi le loyer payé.

Un côté est occupé par onze maisons, qui ont six pièces, dont trois chambres à coucher. On les loue à 6 shellings par semaine par maison (loyer payé par mois). Ces maisons coûtent en moyenne 246 £ chacune, sans le terrain. Elles rapportent un revenu annuel qui laisse une balance créditrice égale à 2 £ 2 sh. 11 p. pour cent par an. Ces maisons sont exonérées des taxes locatives et d'eaux comme toutes les maisons d'artisans de notre corporation.

Le second côté de cet emplacement d'East Hull est occupé par 34 maisons coûtant en moyenne 173 £ et rapportant un revenu laissant une balance égale à 3 £ 17 sh. pour cent par an.

Le troisième côté est occupé par 32 maisons, coûtant en moyenne 197 £ chacune, sans le terrain. Elles n'ont pas encore été louées pendant toute une année et je ne puis indiquer le résultat financier.

Dans les deux derniers groupes de maisons, c'est-à-dire 66, les maisons ont un jardin qui suffit pour faire croître des fleurs et

quelques légumes. Les pièces et la disposition de ces maisons diffèrent. Si quelqu'un s'intéresse à ces détails et désire des renseignements sur les dimensions des pièces, cuisines, la superficie et le prix du terrain, je suis à sa disposition.

Les discussions qui vont se produire en cette enceinte sur les plans d'ensemble de villes nouvelles et d'environs de villes, sont de nature à nous aider grandement. Mais dans nos grandes agglomérations, nous rencontrons de grandes difficultés dues à notre législation, à l'apathie de notre corps public et beaucoup aussi à l'électorat.

Mais nous avons l'espoir que la bonne fortune des discussions de ce Congrès et de l'échange de renseignements venus de tous les côtés du continent, nous sera de grand profit dans notre œuvre *(Applaudissements)*.

M. F. Askew (Hull). — I represent, with my Colleague the City Architect, a community of 250.000 inhabitants. We have very poor parts, but many of the slum houses, more than one hundred have been cleared away without any cost to the municipality, excepting such of the houses which have been bought to enable the municipal Corporation to carry out large street improvements for the better working of a big scheme of cheap electric trams.

Most of the slum houses got rid or have been cleared away without cost to the city. for the reason that they were declared not fit to live in: they were unhealthy, and were closed against habitation under the order of the magistrate in petty sessions who was satisfied by the evidence given before him in the court that they were unfit for habitation. No compensation in these cases was given to the owners but the cleared land was still their possession to be used otherwise in accordance with the bye-laws of the city.

In the case of areas cleared to meet the municipality's requirements for street and other improvements, the properties have been purchased outright in the usual way. Under our public laws it is properly required that for those dishoused for these improvements the municipality should build other houses within a reasonable and well defined distance for the convenience of the work people and those of the poorer classes, to make up to some extent for the dishoused.

For the information of this Congress, we have so far built 77 self-contained houses and 40 suites of rooms on the principle of flats. Such provision is altogether independent of what private enterprise has done, and some of us have not the highest opinion of the results of private enterprise in the supply of houses for the poorer working class.

Briefly 1° we have built a block of flats consisting of 40 suites of rooms for 40 families. The suites of rooms (with the usual out-

offices) are of 2 rooms, 3 rooms and 4 rooms, and they are separately known by the names of De la Pole Dwellings, Andrew Marvel Dwellings and Wilberforce Dwellings in honour of three great worthies of Hull. The rents are fixed at 3/6, 4/6 and 5/6 per week according to the suite occupied. The rent includes all the charges for rates and for water supply, without the land, these suites of rooms cost on an average £ 244 per suite. They are all occupied, and the rents realise annually a credit balance equal to 2 £ 3 s. 6 d. per cent per annum, which is devoted to the cost of the land and buildings. These houses have been built about four years and although they let well, I do no approve of the flat or block principle. There are no gardens.

2° We have built three further lots of houses, all self contained, on a site in East Hull. The site has been built on three sides, and on each side the houses differ in the number of rooms, in the size of the gardens at the near, and also in the rent paid for them.

One side of the site (New Bridge Road) is occupied by eleven houses, which have six rooms, three being bed rooms. They let at 6 a week per housə (rent paid every calendar month). These houses, without the land, cost on an average £ 246 each. They bring in an annual income that leaves or credit balance eqalling 2 £ 7 s. 11 d. per cent. per annum. The houses are free of charges for rates and water, as is the case for our corporation artizans houses.

The second side of the East Hull site is occupied by 34 houses, averaging each a cost of £ 173, and the rents bring in an income leaving a balance equal to £ 3-17 s. per cent per year. The third side of the site is occupiedby 32 houses, costing on an average £ 197 each without land. These have not been let for a full year yet, and I cannot give the financial result.

As to the houses I have described, only in the case of the two last groups of houses, namely for 66, is a garden provided, and that sufficient only for growing flowers or a few vegetables. The rooms and other accommodation of these houses differ. Should any be further interested in them and be wishful of having particulars as dimensions of rooms, offices, and ground areas and cost of land, I can give that information privately.

In the planning of new towns and neigbourhoods the discussions of this week may very much help us ; but for our existing large towns and cities, we are faced with great difficulties both trom the nature of our legislation and the apathy of our public bodies and many of the electorate.

Yet we are hopeful that a great and good change may early come about helped by your discussions of these Congresses and the interchange ot information from all parts of the Continent.

M. Kruseman (Amsterdam). — J'ai demandé la parole exclusivement pour mettre en lumière le point de vue du législateur néerlandais sur la matière de la première question.

Il est particulièrement intéressant pour les délégués hollandais de suivre ce congrès international, parce que la nouvelle loi hollandaise de 1901 contient plusieurs éléments dus à des lois étrangères.

On peut dire que les dispositions sur la police des habitations et sur la statistique sont l'élément *allemand ;* les dispositions sur le crédit à taux d'intérêt réduit, c'est l'élément *franco-belge*, et les dispositions sur l'inspection sanitaire et sur l'expropriation, c'est l'élément *anglais*. Pas d'imitation : des *principes*.

Eh bien ! en matière d'intervention des pouvoirs publics, on n'atteindra jamais le but seulement avec cet élément du crédit. Un des orateurs a dit hier: « la question du logement est une question de crédit ».

Je le conteste, quoique le résultat atteint en Belgique soit remarquable. On oublie deux cas :

En premier lieu la démolition de quartiers de villes, où se trouvent une masse de taudis, n'est possible que par voie d'expropriation.

Cette expropriation n'est pas possible sans que la perte nécessaire de l'entreprise soit couverte par les fonds publics. C'est l'*improvement* des Anglais.

Deuxième cas : La construction d'habitations ouvrières pour les ouvriers ne gagnant qu'un petit salaire donne aussi des pertes ; impossible de bâtir dans les villes de la Hollande des logements pour un loyer de fl. 1.- et en-dessous par semaine.

C'est pour cette raison que le principe de la subvention de l'Etat et de la commune est introduit dans la loi hollandaise.

Si on veut entamer l'œuvre sérieusement, on devra s'inspirer de l'exemple de l'Angleterre.

Jusqu'à quel point l'Etat et la commune doivent-ils aller dans cette voie ?

Je l'ignore. Personne ne pourrait donner la réponse. Peut-on prévoir le développement économique futur de la société ?

Il y a un danger, c'est incontestable : on peut, par une pente insensible, aller jusqu'à l'assistance par le logement, c'est-à-dire glisser dans le socialisme d'Etat pur et simple.

Eh bien! en ce point aussi, on doit s'inspirer de l'exemple des Anglais, qui sont un peuple pratique, qui font d'abord ce qu'il y a à faire et font de la théorie après.

Les expropriations sont nécessaires aussi bien à Liége, à Bruxelles et Anvers qu'à Amsterdam, à l'instar des expropriations de Glasgow et de Londres.

Je me déclare d'accord avec les vœux exprimés par M. Velghe comme conclusion de son rapport.

Une fois le dogme du *laisser-faire, laissez-passer* rejeté, on doit procéder par voie d'expérience.

C'est en marchant que nous trouverons le bon chemin. *(Applaudissements.)*

M. Jules Siegfried. — Nous avons à examiner aujourd'hui la question du mode d'intervention des pouvoirs publics dans cette question si importante des habitations à bon marché.

Il est évident que le premier moyen consiste à exonérer les immeubles, dans la mesure du possible, des impôts qui s'appliquent à l'habitation à bon marché. C'est un mode employé dans différents pays et sur lequel nous sommes tous d'accord.

Mais il faut convenir que si, d'une façon générale, l'initiative individuelle en matière d'habitations à bon marché est le meilleur mode à employer, il présente malheureusement des inconvénients sérieux qui obligent, dans une certaine mesure, à recourir à l'intervention des pouvoirs publics. En effet, qu'est-ce qui entrave le plus l'initiative individuelle? C'est la difficulté de trouver les fonds nécessaires pour construire des habitations. Principalement en France, il est difficile de trouver des actionnaires qui se contenteraient d'un petit intérêt de 3 ou 3 1/2 %.

Dans certains pays, on a remédié à cet inconvénient, et sous ce rapport la Belgique nous a donné un exemple des plus intéressants. En effet, d'après la loi belge, une société, soit anonyme, soit coopérative de construction ou de crédit, peut se constituer par le versement de 10 % seulement du capital nominal, et la Belgique a obtenu que la Caisse Générale d'épargne et de retraite, si admirablement dirigée par notre président, M. Lepreux, avance des sommes proportionnellement très grandes à ces sociétés.

Vous connaissez tous le système belge. Je n'ai pas besoin d'entrer ici dans les détails de cette organisation très ingénieuse et extrêmement libérale, qui a permis à la Belgique d'arriver à ces résultats remarquables dont nous sommes heureux de la féliciter.

En France, la loi de 1894 a mis à la disposition des sociétés d'initiative privée une proportion d'un cinqième du fonds de réserve des caisses d'épargne, des bureaux de bienfaisance et des hospices, et, d'accord avec la Caisse de dépôts et consignations, une société de crédit s'est formée qui peut avancer des fonds à 3 %.

En Allemagne un autre système a été employé : ce sont les caisses d'assurances qui, ayant des fonds considérables à placer, ont mis une part de ces fonds à la disposition des sociétés anonymes qui se sont fondées.

Tels sont les moyens qui ont été employés dans ces différents pays pour appuyer l'action de l'initiative individuelle.

Mais cette action est-elle suffisante? On ne le croit pas en général, et je ne le pense pas non plus, en examinant les résultats obtenus en France.

Les Anglais ne l'ont pas pensé non plus, et ce malgré la constitution de grandes sociétés anonymes qui, notamment à Londres, ont dépensé près de 200 millions. La preuve, c'est qu'ils ont voté les lois de 1890 et de 1899, dont je me permettrai de vous dire quelques mots.

La loi de 1890 a pour but d'autoriser les communes à exproprier les immeubles ou les îlots insalubres, et à ce sujet elle a institué un système nouveau que je considère comme très important.

Les expropriations, en général, coûtent excessivement cher, et beaucoup de communes sont empêchées d'exproprier à cause de la cherté des indemnités accordées aux propriétaires. Or, les Anglais, très pratiques, comme on l'a déjà dit, ont pensé qu'il ne fallait pas prendre pour base de l'expropriation le revenu exact de la maison, et qu'il fallait déterminer ce revenu d'après le nombre d'habitants réglementaire de la maison. Nous savons, en effet, que la plupart de ces maisons insalubres sont bondées d'habitants et dépassent le nombre réglementaire. Si une maison produit par exemple 10.000 francs en ayant 100 habitants alors que d'après le règlement l'immeuble ne peut contenir que 50 habitants, le tribunal, en cas d'expropriation, allouera une indemnité de 5.000 francs seulement au propriétaire.

Il y a dans ce système une idée excellente que toutes les nations du continent devraient adopter.

De plus, le législateur anglais déduit de l'indemnité les frais nécessaires pour mettre l'immeuble en bon état sanitaire. De telle

sorte que l'indemnité est diminuée dans de fortes proportions. Le propriétaire en souffre un peu, mais dans ce cas il n'est pas intéressant, car son devoir était de conserver sa maison dans un état sanitaire excellent. *(Bravos.)*

Les municipalités peuvent faire exproprier et au besoin détruire les logements insalubres qui font la désolation de ceux qui s'intéressent à l'œuvre des habitations à bon marché.

En vertu de la loi de 1890, les Anglais ont le devoir de reconstruire des logements sur les terrains expropriés, mais la loi de 1890 autorise les municipalités à construire des habitations, soit de grandes maisons ou de petits cottages, dans l'intérieur des villes ou dans les faubourgs.

La loi de 1899 est allée plus loin : elle autorise toutes les communes à faire des avances jusqu'à concurrence des trois quarts à ceux des habitants qui désirent construire une maison, à la condition que l'immeuble ne dépasse pas 10.000 francs. Vous voyez, Mesdames et Messieurs, que les Anglais sont entrés dans ce que nous appelons sur le continent le socialisme d'Etat, et je ne crois pas que nous puissions les en blâmer.

Il me semble qu'il ressort de ce qui se passe en Europe que l'initiative individuelle, tout en ayant été très active, n'est pas suffisante. Ici même, en Belgique, où certainement vous avez donné un exemple remarquable et où vous arrivez à des résultats très satisfaisants, plusieurs de vos nationaux pensent qu'il faut aller plus loin. Je suis tenté de croire qu'ils ont raison et que l'initiative individuelle est insuffisante pour résoudre le programme que nous nous sommes tracé, et qu'il faut en arriver à une intervention, sinon de l'Etat, tout au moins des communes.

Quelles sont les critiques adressées à l'intervention communale ? C'est que l'administration, composée de fonctionnaires, ne peut administrer convenablement une œuvre comme celle des habitations à bon marché. On dit aussi, et peut-être avec raison, que les influences politiques pourront agir. Je crois qu'il y a dans ces critiques un fond de vérité et que l'initiative personnelle est dans des conditions infiniment meilleures pour administrer les sociétés d'habitations. Mais ne pourrait-on pas trouver une formule qui réunisse à la fois les avantages de l'initiative privée et ceux de l'intervention de l'état et des communes. M. Denis et M. Bertrand ont préconisé un système qui me paraît très séduisant et qui répond, me semble-t-il, aux deux critiques en question.

En effet, l'intervention seule des pouvoirs publics présente des inconvénients, c'est du socialisme d'Etat. Si l'on adoptait ce système d'une façon générale, l'Etat finirait par fournir le logement à tous les habitants, ce qui est une exagération. Mais ne pouvons-nous pas adopter une modalité réunissant les deux systèmes, et sous ce rapport la proposition de MM. Denis et Bertrand me paraît digne de retenir notre attention. La forme adoptée par la Société des Chemins de fer vicinaux en Belgique est très intéressante. Si j'ai bien compris le fonctionnement de la société, une fraction minime du capital a été fournie par l'initiative privée ; le restant, sous forme d'actions, est souscrit par l'Etat, les provinces et les communes. En réalité, ce sont les pouvoirs publics qui fournissent les fonds dans une proportion de 9/10e, même davantage, et l'administration est confiée aux soins de l'initiative privée.

Cette organisation me paraît satisfaisante parce que la grande difficulté est de trouver des fonds dans des conditions de bon marché suffisantes; or, la société en question pourrait émettre des obligations qui seraient garanties par l'Etat et qui par conséquent pourraient se placer dans les environs de 3 %. Si l'on ajoute à cela une direction composée de gens connaissant les affaires, de négociants, d'industriels ou d'hommes ayant l'habitude des questions d'immeubles, je crois qu'on arriverait à des résultats satisfaisants.

Pour terminer, je crois que nous pouvons recommander, dans cette grande question de l'habitation à bon marché, la solution préconisée par MM. Denis et Bertrand. C'est à cette proposition que je me rallie, et je serais heureux que le Congrès, en votant la conclusion de M. Velghe, pût y ajouter celle de ces Messieurs.

M. Thompson (Richmond), remercie d'abord M. Siegfried pour son exposé, exact et clair, de la législation anglaise. Puisqu'on a porté la discussion sur les meilleurs systèmes de construction de logements destinés aux plus pauvres, l'orateur n'hésite pas à se prononcer contre le système des *blocs*, à cause de sa cherté. Il pense que les cottages coûtent, en général, la moitié moins. De bons cottages, construits par une municipalité, peuvent être loués à 1,50 fr. la semaine, tandis que des logements dans des blocs coûtent au moins 3 fr., soit le double.

Mais la question des logements a de multiples aspects. L'un des plus importants est celui de la spéculation immobilière. On a dit qu'il fallait faire, dans les villes, des maisons de location, à

étages multiples parce que le terrain était trop cher pour construire des cottages. Eh bien, il ne faut pas reculer devant le problème. Il faut arriver à donner le terrain à bon marché. Dans ce but, les municipalités ne doivent pas craindre d'acheter du terrain, pour le revendre à bon compte aux bâtisseurs de bonne foi, c'est-à-dire aux futurs occupants, qui en ont besoin. Grâce à ce système l'*unearned increment* disparaîtra ou du moins profitera à la collectivité (*Applaudissements*).

M. le professeur Dr C.-J. Fuchs (Fribourg en Brisgau). — Mesdames et Messieurs, pour l'historien et pour le théoricien, si souvent injurié ici, de la question du logement, c'est une chose extrêmement intéressante que de voir éclater, comme poussé par une force élémentaire, dans cette discussion, hier et aujourd'hui, l'ancien contraste entre la maison individuelle et la caserne collective, bien qu'en réalité il n'ait rien à faire dans la discussion de notre première question. C'est, à la vérité, un contraste entre la race germanique et la race romane, et malheureusement l'Allemagne se trouve, sous ce rapport, du côté de cette dernière. On sait qu'il est très ancien : tandis qu'en Angleterre, une loi de la reine Elisabeth au XVIe siècle favorisait expressément la maison destinée à une seule famille, les rois de Prusse et en particulier Frédéric le Grand au XVIIIe siècle ont au contraire ordonné que les familles qui, par luxe, et sans y être poussées par le nombre de leurs membres, habitaient seules une maison, devaient y admettre d'autres familles. En outre, les rois de Prusse accordèrent, dans le but d'embellir la ville, des subsides sur leur cassette personnelle, aux bourgeois qui bâtissaient des maisons à trois ou quatre étages au lieu d'un ou deux.

Depuis lors, le contraste s'est encore extrêmement accentué, au point qu'hier le représentant de l'Allemagne a, dans son discours à la séance d'ouverture, pu déclarer que la tâche propre en Allemagne était de résoudre le problème des logements salubres à bon marché en érigeant des maisons collectives, destinées à la location, tandis que M. Aldridge, d'autre part, a exprimé l'idéal anglais en termes éloquents en disant : « à chaque famille, sa maison ! »

On pourrait être d'avis qu'il serait peu utile de discuter de semblables différences nationales dans un congrès international. Seulement, dans ces derniers temps, un rapprochement très remarquable commence à s'accomplir des deux côtés : d'une part,

dans les pays de petites maisons, comme en Angleterre et en Belgique, on reconnait de plus en plus que l'on ne peut atteindre l'idéal pour les classes inférieures de la population laborieuse qui ne peuvent se loger loin de leurs ateliers, mais au contraire qu'il faut laisser dans l'intérieur des villes des maisons à étages multiples. D'autre part, chez nous en Allemagne, on exprime de plus en plus haut et d'une manière plus pressante le désir de délivrer au moins les classes laborieuses supérieures de la caserne locative et de leur procurer une meilleure forme de logement en leur offrant de petites maisons en dehors des villes.

Je voudrais commencer par m'occuper de ce dernier problème. Sa solution chez nous suppose absolument une intervention très immédiate des pouvoirs publics, Etat et communes, et tout d'abord en ce qui concerne les moyens de communication. Sous ce rapport, nous avons beaucoup à apprendre de votre pays, nous avons besoin d'un large développement des moyens de communication locaux, non pas qui suive en hésitant l'établissement de la population, mais qui le précède, le détermine et le dirige. Mais, sans doute, étant donné la puissance que la spéculation immobilière a atteinte chez nous, il ne faut pas que les profits soient encore une fois pour elle seule ; pour que le but soit atteint, il faut que des règlements de bâtisses ou des prescriptions des plans d'ensemble édictent les restrictions nécessaires : il ne suffira pas de limiter le nombre des étages admissibles dans ces terrains, d'établir des moyens de communication permettant de les transformer en quartiers ouvriers et de les couvrir de petites maisons, mais il faudra encore d'autres prescriptions, de nature à empêcher la spéculation de tenir le prix des terrains assez haut pour en faire des quartiers de villes. Il faudrait, par exemple, prescrire que, seules, des maisons en série pourront être bâties, ou des maisons dont la bâtisse ne dépasserait pas une certaine valeur.

Mais que devons-nous faire pour les classes inférieures, pour lesquelles cet idéal n'est pas accessible, pas plus chez nous que dans tous les Etats industriels modernes à grand développement urbain ? Est-ce qu'il ne reste vraiment, pour ces classes, que la « caserne à logements loués » dans le sens allemand, qu'on commence maintenant à imiter dans les pays de maisons individuelles ? Je crois qu'on peut, avec confiance faire à cette question une réponse négative.

Mais nous devons tout d'abord bien nous entendre sur le mot de « caserne à logements loués ». Nous n'entendons pas seulement

par là, en Allemagne, toute maison à plusieurs étages, disons quatre ou cinq, mais, comme Eberstadt nous l'a appris, il faut encore et avant tout que le bâtiment et le bloc des bâtisses aient encore, outre leur hauteur, une grande largeur et une grande profondeur, comme il arrive à Berlin par suite du plan de bâtisse défectueux. Grâce à celui-ci encore, on voit ordinairement, à Berlin, des arrière-bâtiments venir s'ajouter aux bâtiments de devant. En tout cas, le caractère essentiel de la caserne est l'entassement de beaucoup de familles dans une même maison ou sur une même parcelle de terrain — en tous cas de plusieurs familles au même étage — avec les escaliers et corridors communs, ce qui est la cause des grands inconvénients de la « caserne » au point de vue des maladies infectieuses. Par contre, une maison à étages qui a une façade étroite et peu de profondeur, dans laquelle n'habite qu'une famille par étage n'est pas une « caserne » en ce sens, même si elle a quatre ou cinq étages. En effet, elle n'abrite que trois à cinq familles, tandis que l'autre en a vingt et plus. Nous avons aussi ce genre de maisons, comme Eberstadt l'a montré, dans le centre des villes de l'Allemagne où l'on trouve encore, en dehors des villes, la maison individuelle, et où l'on rencontre en général les meilleures conditions de logement : dans les pays Rhénans.

« Maison individuelle » et « caserne » sont ainsi deux formes extrêmes, entre lesquels il y a des formes moyennes : la maison à plusieurs étages, mais modérément haute et grande, la « maison bourgeoise ». comme on dit souvent maintenant. Et l'on ne voit pas pourquoi les pays qui, comme la Belgique et l'Angleterre, se voient forcés de ne plus s'en tenir, pour les classes les plus inférieures, au type national de la maison pour une famille devraient (comme le London County Council, par exemple, l'a fait) tomber dans l'autre extrême et construire des « casernes à logements loués ». Ces pays doivent s'en détourner, effrayés par notre exemple, qui n'est certes pas digne d'imitation. Ils doivent d'abord adopter ces formes moyennes comme l'a fait d'une façon exemplaire la ville de Liverpool dans ses maisons à trois étages et à deux étages et demi. et où il n'y a qu'une famille qui habite chaque étage, dans un appartement tout à fait indépendant. M. l'architecte de Liverpool. qui a parlé hier, appelait déjà ces maisons des « blocs », mais dans notre sens, et, je crois aussi, dans le sens usuel en Angleterre, ces maisons ne sont pas des « blocs ». En outre, ce qui est digne de remarque, c'est que la ville de Liverpool a construit ces maisons suffisamment bon marché pour les classes ouvrières les plus infé-

rieures, vraiment les plus pauvres, et qu'elle l'a fait au centre de la ville, à la place des anciennes ruelles.

A coup sûr, nous ne pouvons pas en arriver là maintenant en Allemagne. Les obstacles proviennent des prix des terrains, absurdement élevés, que nous devons à la spéculation, aux mauvais plans d'ensemble et à l'organisation de notre crédit immobilier. C'est pourquoi notre premier devoir, en Allemagne, est de combattre cette cherté des terrains par des mesures à prendre par les pouvoirs publics. Et ces mesures, comme je l'ai dit au précédent congrès, à Düsseldorf, doivent être prises principalement en ce qui concerne le crédit, mais à la vérité dans le sens négatif. Mon expression « la question du logement est une question de crédit », a été souvent combattue par suite d'un malentendu. Je dois par conséquent déclarer que je n'ai jamais dit que la question du logement est exclusivement une question de crédit, mais « en première ligne ». Il ne s'agit pas seulement, dans le sens positif, de fournir du crédit à la construction de maisons ouvrières par des organismes d'intérêt public ou par des particuliers, mais il s'agit aussi, dans le sens négatif, de rendre plus difficile le crédit qui est chez nous extrêmement trop facile pour la spéculation immobilière. Je ne puis discuter ici en détail quelles sont les mesures à prendre, telles que l'interdiction de la mise en concession de terrains non bâtis par les banques hypothécaires, la distinction entre les dettes pour amélioration ou pour entrer en possession, etc. Mais je reste convaincu que, pour l'Allemagne, la question du logement est en toute première ligne une question de crédit dans le double sens indiqué.

Ainsi, de même que nous pouvons apprendre beaucoup des pays de maisons individuelles, tels que la Belgique d'une part et l'Angleterre de l'autre, afin de procurer une meilleure forme d'habitation et de vie à nos classes ouvrières inférieures — et c'est pourquoi nous accepterons avec tant de plaisir l'invitation de nos collègues anglais à tenir le prochain congrès en Angleterre — de même nous souhaitons que les pays de maisons individuelles apprennent de nous à ne pas introduire inutilement chez eux la « caserne à logements loués » avec tous ses inconvénients.

Espérons qu'au moins en ce domaine le vieux proverbe mentira qui dit : « L'histoire n'apprend qu'une chose, c'est qu'elle n'apprend rien aux peuples ! » *(Applaudissements.)*

Professor Dr C. J. Fuchs, (Freiburg i/B.). — Für den Historker und hier soviel geschmähten Theoretiker der Wohnungs-

frage ist die elementare Macht ungemein interessant, mit welcher in dieser Diskussion gestern und heute der alte Kontrast des Wohnwesens zwischen Einzelhaus und Mietskaserne immer wieder durchbricht, obwohl er eigentlich mit der ersten Frage nicht unmittelbar zu tun hat.

Er ist in Wahrheit ein Kontrast zwischen germanischer und romanischer Rasse, wobei Deutschland heute leider auf Seite der letzteren steht, und er ist bekanntlich uralt : während ein englisches Gesetz der Königin Elisabeth im XVI. Jahrhundert das Einfamilienhaus ausdrücklich begünstigte, haben die preussischen Könige, insbesondere Friedrich der Grosse, im XVIII. Jahrhundert umgekehrt geradezu verfügt, dass diejenigen Familien, welche aus Luxus, ohne durch ihre Personenzahl dazu gezwungen zu sein, ein Haus ganz allein bewohnten, andere Familien aufnehmen müssten, und aus ihrer eigenen Kasse zur Verschönerung der Stadt an Stelle der ein- und zweistöckigen Häuser drei und vierstöckige für die Bürger gebaut.

Allein seitdem hat sich der Gegensatz doch ausserordentlich verschärft, und so konnte gestern unser deutscher Vertreter in seinen Begrüssungsworten es als die eigentliche Aufgabe in Deutschland bezeichnen, in der Form der Mietshäuser das Problem billiger und guter Arbeiterwohnungen zu lösen, während uns Mr. Aldridge auf der anderen Seite mit so beredten Worten das englische Ideal : « für jede Familie ein eigenes Haus » aufgestellt hat.

Man könnte der Meinung sein, dass diese Frage bei solchen tiefgehenden nationalen Verschiedenheiten überhaupt auf einem internationalen Kongresse nicht fruchtbar erörtert werden kann. Allein es beginnt sich in der jüngsten Zeit eine sehr bemerkenswerte Annäherung und Ausgleichung von beiden Seiten her zu vollziehen : einerseits kommt man in den Ländern des Kleinhauses, wie England und Belgien, immer mehr zur Erkenntnis, dass für die untersten Klassen der arbeitenden Bevölkerung, die nicht entfernt von ihrer Arbeitstätte wohnen können, man auch hier dies Ideal nicht aufrechterhalten kann, sondern im Innern der Stadt zu Etagenhäusern seine Zuflucht nehmen muss ; andererseits wird bei uns in Deutschland der Wunsch immer lauter und dringender, wenigstens die oberen Arbeiter und die Mittel klassen von der Mietskaserne zu befreien und ihnen ebenfalls eine solche bessere Wohnform im Kleinhaus ausserhalb der Stadt zu verschaffen.

Wenn ich mit letzterem Problem beginnen darf, so hat seine Lösung bei uns unbedingt ein viel weitergehendes Eingreifen der öffentlichen Gewalten, Staat und Gemeinde, vor allem auf dem Gebiete der Verkehrsmittel zur Voraussetzung, und in dieser Beziehung können wir gerade hier in Ihrem Land ausserordentlich viel lernen. Wir bedürfen einer ganz grosszügigen Entwicklung der lokalen Verkehrsmittel, welche der Besiedelung nicht zögernd nachhinkt, sondern ihr vorausgeht und sie bestimmt und

leitet. Aber freilich bei der Macht, welche die Bodenspekulation bei uns bereits erreicht hat, müssen damit, sollen die Vorteile nicht wieder nur dieser in den Schoss fallen, und der Zweck wirklich erreicht werden, weitgehende Baubeschränkungen resp. Vorschriften des Bebauungsplans Hand in Hand gehen: und zwar nicht nur eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Stockwerke für solche Aussengebiete, welche durch die Verkehrsmittel als Arbeiterviertel mit Kleinhäusern erschlossen werden sollen, sondern auch andere Vorschriften, welche verhindern, dass die Spekulation nun durch Hochtreiben der Grundstückspreise Villenviertel daraus macht, so etwa die Vorschrift, dass nur Reihenhäuser gebaut werden dürfen oder nur Häuser von einem bestimmten begrenzten Baukosten wert.

Wie aber nun mit den untersten Klassen, für welche dieses Ideal bei uns so wenig wie in allen modernen Industriestaaten mit grosser städtischer Entwicklung erreichbar ist? Bleibt für sie wirklich nur die Mietskaserne im deutschen Sinne übrig, welche man in den Ländern des Kleinhauses jetzt eben nachzuahmen beginnt? Ich glaube, diese Frage kann man getrost für alle Länder verneinen. Aber wir müssen uns freilich erst einmal über den Begriff « Mietskaserne » verständigen. Wir verstehen darunter in Deutschland durchaus nicht jedes Etagenhaus mit mehreren, sagen wir vier bis fünf, Stockwerken, sondern wie Eberstadt uns gelehrt hat, gehört dazu neben der grossen Höhe auch vor allem eine grosse Breite und Tiefe des Gebäudes und des Baublocks, wie sie insbesondere der fehlerhafte Berliner Bebauungsplan geschaffen hat, und wodurch hier in Berlin speziell allenthalben noch Hintergebäude zu dem Vorderhause hinzutreten. Es gehört zu ihrem Begriff also jedenfalls eine grosse Zusammenballung von vielen Familien in einem Haus resp. auf einem Grundstück — jedenfalls von mehreren auf einer Etage — die alle dieselben Treppen und Torwege benützen müssen, worin die grossen Nachteile der Mietskaserne namentlich auf dem Gebiete der Infectionskrankheiten begründet sind. Dagegen ist ein Etagenhaus mit schmaler Front und geringer Tiefe des Grundstücks, in welchem auf jedem Stockwerk nur eine Familie wohnt, selbst bei vier bis fünf Stockwerken eine Mietskaserne in diesem Sinne nicht. Denn hier wohnen nur drei bis fünf Familien in einem Haus gegen zwanzig und mehr im andern Falle. Und wir haben diese Form, wie Eberstadt gezeigt hat, in demjenigen Teile Deutschlands im Innern der Stadt, wo sonst in den Aussenbezirken auch das Kleinhaus sich noch findet und überhaupt die günstigsten Wohnungsverhältnisse existieren, in den benachbarten Rheinlanden.

Einfamilienhaus und Mietskaserne sind also die äussersten Extreme, zwischen denen es Mittelformen gibt, das mässig hohe und schmale Mehretagenhaus, das « Bürgerhaus », wie es neuerdings vielfach genannt wird. Und es ist nicht einzusehen, warum diejenigen Länder, welche wie Belgien und England

heute für die untersten Klassen von dem nationalen Einfamilienhaus abzugehen sich gezwungen sehen, nun wie es der Londoner Grafschaftsrat z. B. getan hat, sogleich in das andere Extrem verfallen und Mietskasernen im obigen Sinne herstellen müssen Sie sollten sich durch unser wahrlich nicht nachahmungswertes. Beispiel davon abschrecken lassen und zunächst nur jene Mittelformen entwickeln, wie es in so mustergiltiger Weise namentlich die Stadt Liverpool in ihren nur drei- resp. zwei- ein- halbstöckigen Häusern getan hat, wo in jeder Etage nur eine Familie in vollständiger Abgeschossenheit wohnt. Der Herr Architekt von Liverpool, der gestern sprach, nannte auch diese schon Blockhäuser, aber in unserem Sinn, und m. W. auch in dem sonst in England üblichen, sind sie es durchaus nicht. Dabei ist das Bemerkenswerte, dass die Stadt Liverpool es fertig gebracht hat, solche Häuser billig genug für die untersten wirklich ärmsten Arbeiterklassen und zwar im Innern der Stadt an der Stelle der früheren slums zu errichten.

Soweit werden wir es nun freilich in Deutschland so bald nicht bringen können. Daran hindern uns die absurd hohen Bodenpreise, welche die Spekulation zusammen mit den verfehlten Bebauungsplänen und der Organisation unseres Realkredites geschaffen hat. Für uns in Deutschland ist und bleibt darum die Hauptaufgabe die Bekämpfung dieser hohen Bodenpreise durch Massregeln der öffentlichen Gewalten. Und zwar liegen diese, wie ich in Düsseldorf auf dem vorigen Kongress ausgeführt habe, auch hauptsächlich auf dem Gebiete des Kredits, aber allerdings in negativem Sinne. Mein dortiger Anspruch : « die Wohnungsfrage ist eine Kreditfrage » ist heute mehrfach missverständlich bekämpft worden. Ich muss daher betonen, dass ich niemals gesagt habe, die Wohnungsfrage ist ausschliesslich Kreditfrage, sondern nur in erster Linie, und zwar nicht nur eine Frage der positiven Förderung des Kredits für den gemeinnützigen wie privaten Bau von Arbeiterwohnungen, sondern auch andererseits der negativen Erschwerung des bei uns übermässig leichten Kredits für die Bodenspekulation. Welche Massregeln dafür im einzelnen in Betracht kommen — Verbot der Beleihung unbebauter Terrains durch die Hypothekenbanken, Unterscheidung von Meliorations- und Besitzverschuldungskredit, etc. — kann ich hier heute nicht des näheren erörtern. Aber eine Kreditfrage in diesem doppelten Sinn ist die Wohnungsfrage für uns in Deutschland nach meiner Meinung allerdings in allererster Linie.

Wie wir also von den Ländern des Kleinhauses, insbesondere hier von Belgien und andererseits von England sehr viel lernen können, um unseren oberen Arbeiterschichten eine bessere Form des Wohnens und Lebens zu verschaffen, — und wir darum auch mit grosser Freude einer Einladung der englischen Teilnehmer, zum nächsten Kongress nach England zu kommen, folgen werden, — so mögen andrerseits jene Länder des Kleinhauses auch von uns lernen, nicht unnötig die Mietskaserne in unserem Sinn mit allen ihren nachteiligen Folgen bei sich einzuführen. Hoffen wir, dass

so wenigstens auf diesem Gebiete einmal der alte Satz Lügen gestraft wird, dass « die Geschichte nur lehrt, dass sie die Völker nichts lehrt. »

M. Tellegen (Amsterdam). — Le duel amical entre M. le professeur Albrecht et M. Aldridge et le discours de M. Thompson m'ont donné l'idée de prendre la parole pour un moment.

M. le Bourgmestre de la ville de Liège nous a demandé dimanche soir : « Qu'est-ce qu'il faut faire pour faire disparaître les taudis et surtout qu'est-ce qu'il faut faire des gens qui les habitent ? »

Sur un point, je crois, nous sommes d'accord : les taudis doivent disparaître et le plus tôt possible.

Quand vous posez cette question, vous ne pouvez cependant pas donner une réponse qui soit bonne pour tous les cas. Une réponse qui peut être pratique pour les petites villes et les villages peut être inacceptable pour les grandes villes.

Par exemple, je pense que la méthode par laquelle on a obtenu de si beaux résultats en Belgique est très pratique pour les petites villes et les villages et spécialement, en ma qualité de Hollandais, je suis convaincu *maintenant* qu'en projetant notre loi de 1902, nous n'avons pas tenu compte d'une manière suffisante de cette méthode de nos voisins. Mais pour les grandes villes c'est tout autre chose. Pour les grandes villes la méthode belge est inacceptable, et en m'associant à M. le professeur Albrecht, j'ajoute que pour les grandes villes, sont inacceptables aussi les idées de M. Aldridge et de M. Thompson concernant les cottages. Même en cas d'expropriation. Amsterdam a fait cela dans son siècle d'or. Lorsque, au XVIIme siècle, on a bâti une nouvelle ville avec ces canaux admirables : le Heerengracht, le Keizersgracht et le Prinsengracht, on a exproprié tout le terrain ; non seulement le terrain pour construire les rues et les canaux, mais aussi le terrain pour bâtir les maisons. Et maintenant, on fera la même chose. La nouvelle loi hollandaise le permet. Et cependant on ne pourra pas bâtir de « cottages ». Pourquoi pas? Parce que nous ne demeurons pas sur un rocher comme les Anglais, mais, pour une grande partie de notre pays, dans un marais situé au-dessous du niveau de la mer. Avant de pouvoir bâtir une maison, il faut hausser le terrain avec du sable. Et quand la différence entre l'ancien et le nouveau niveau est de 3 à 4 mètres, il ne suffit pas d'y mettre 3 à 4 mètres de sable, mais il faut y mettre quelquefois le double, à cause de la mauvaise qualité du sol. Et alors vous avez encore la

question de la fondation ; les maisons doivent reposer sur des pilotis !

Qu'est-ce qu'il faut faire donc dans les grandes villes ? Il faut partir pour l'Angleterre et étudier la méthode anglaise. C'est ce qu'on a fait en projetant la nouvelle loi hollandaise. Les communes sont obligées d'exproprier les taudis ou d'en interdire l'habitation ; et en premier lieu elles doivent exproprier les taudis qui se trouvent dans les coins de la ville où la situation permet de bâtir des habitations sur le terrain libéré.

Mais en faisant cela, il faut être pratique aussi et il faut bien tenir compte que le centre de toutes les grandes villes est en train de devenir une «city», un lieu où l'on fait les affaires mais où l'on n'habite pas. En tenant compte de ceci, vous pouvez laisser disparaître beaucoup de taudis, sans l'aide du trésor de la commune. C'est la méthode indirecte de faire disparaître les taudis. C'est surtout quand on fait les projets de règlements pour les nouvelles constructions qu'il faut tenir compte de cette méthode. Nous avons fait cela à Amsterdam. Nous avons divisé la ville en trois parties : le centre, un rayon de l'ancienne ville autour du centre et la nouvelle ville. Maintenant nous nous montrons très faciles en ce qui concerne les dimensions *extérieures* des nouvelles constructions qu'on veut bâtir dans le centre, à la condition que la situation d'une habitation humaine ne devienne pas plus mauvaise au point de vue surtout de l'entrée de la lumière et de l'air. Et nous obtenons ainsi des résultats très satisfaisants : les gens qui veulent rebâtir ou agrandir leurs boutiques ou leurs magasins sont obligés d'acheter des taudis et de les démolir.

La méthode directe est tout autre chose. Cela coûte beaucoup d'argent. Dans le rapport de M. J. Kruseman vous trouverez quelques chiffres en ce qui concerne les Pays-Bas, et vous pourrez en conclure qu'il n'est pas possible de laisser payer tous les frais par le trésor de la commune. Le trésor de l'Etat doit lui venir en aide, et c'est ce que la nouvelle loi hollandaise a décrété heureusement.

Ainsi, en ce qui concerne le côté financier, l'affaire est réglée. Mais que faire avec les gens qui habitent les taudis ? Il n'est pas possible de bâtir des habitations convenables et de les louer à un prix que les gens payent pour les taudis. Cela résulte aussi du rapport de M. Bertrand. C'est bien vrai que les loyers qu'on paye à Schaerbeek sont assez bas, mais ils sont encore trop hauts pour les habitants des taudis. Et encore, je voudrais demander à

ertrand de me donner un renseignement. On peut louer les ations aux étages supérieurs à un prix assez bas, parce qu'on les rez-de-chaussée pour boutique ou magasin à un prix assez Mais est-il possible de louer tous les rez-de-chaussée pour que ou magasin ?

Je crois cependant qu'il doit être possible de faire intervenir tement le trésor de la commune ; la loi hollandaise l'a prévu. cela doit rester une exception, parce qu'il est très difficile de ibuer des subsides aux habitants des taudis. Pour obvier le naturellement à la difficulté, il faudrait encourager énergiient la construction de maisons nouvelles. J'ai expliqué mon ion sur ce point dans mon rapport sur la IIIme question.

En finissant, un mot à propos de la conclusion proposée. En nier lieu je voudrais demander : Est-il nécessaire de voter une lusion ? Moi je n'y tiens pas. A Dusseldorf nous ne l'avons pas et cependant je suis convaincu que le congrès de Dusseldorf a lu de grands services au problème des habitations à bon ché. Mais en tous cas, ne votons pas aujourd'hui, mais demain après-demain, afin qu'il soit possible d'imprimer les conclusions e les mettre sous nos yeux.

Miss Annette Churton. — J'ai écouté avec un vif intérêt les arquables discours qui ont été prononcés ici sur le logement pauvres dans différents pays. Mais, pour autant que j'ai pu les re, j'ai attendu en vain quelque observation relative à l'amération des conditions du logement dans les districts ruraux.

Pour trouver un remède à toute maladie, sociale aussi bien physique, il est nécessaire de connaitre la cause de la maladie. grande cause, en Angleterre, des mauvais logements, est le qu'un très grand nombre d'ouvriers ont abandonné la campne pour les villes.

Une des raisons de ce fait est que le logement, à la campagne, à la fois insuffisant et mauvais.

S'il en est ainsi, vous tomberez d'accord avec moi que puisil est nécessaire d'attaquer le problème dans la Ville, il est olument nécessaire aussi de l'attaquer en même temps à la npagne. Des deux problèmes, c'est peut-être le plus difficile, is ce n'est pas une raison pour que nous fermions les yeux lui.

Les autorités municipales dans la campagne se débattent ntre de grandes difficultés. Bien peu, jusqu'à présent ont été à

même d'attaquer le problème avec succès, tandis que l'initiative privée s'est montrée tout à fait inapte à satisfaire aux nécessités de la situation.

On a dit que la question des logements est en réalité une question de terrain. Tandis que cela est vrai pour le logement urbain, cela saute aux yeux à la campagne.

L'Association que je représente (1) a pour but de rechercher la solution de cette question. Pour autant qu'elle ait été à même d'en découvrir une, il semble que le remède doit se trouver :

1) dans la diffusion de la petite propriété ;

2) dans la réforme des lois réglant l'acquisition de la propriété foncière ;

3) dans la découverte de méthodes de construction à meilleur marché des cottages ;

4) dans la concession de pouvoirs plus étendus aux autorités sanitaires rurales.

Parlant de l'influence du home sur le caractère et le bien être général, un de nos meilleurs landlords anglais disait : « De bons et confortables cottages, où règne la décence et la dignité de la vie humaine, signifient en général qu'ils sont habités par de bons et productifs paysans. »

Dans l'œuvre qui unit nos efforts à tous vers la solution du problème du logement à la ville et à la campagne,

« Etudions. l'esprit ouvert,
Pensons sérieusement,
Servons avec joie ! »

(Applaudissements prolongés).

Miss Annette Churton. — I have listened with great interest to the able speeches that have been made on the housing of the poor in different countries, but so far as I have been able to follow I have listened in vain for any suggestion with regard, to the improvement of the housing conditions in Rural Districts.

In order to find a remedy for any disease, social as well as physical, it is necessary to know the cause of the disease. One great cause in England of bad housing conditions is the fact that so many working people have left the country for the towns.

One reason for this is the fact that the housing accomodation in the country is both insufficient and unsatis factory.

This being so you will agree with me that while it is necessary to attack the problem in the town it is absolutely necessary

(1) Rural housing and sanitation Association.

we shall at the same time attack the problem in the country. he two problems it is perhaps the mos difficult but that is no on that we should shut our eyes to it.

The municipal authorities in the country work under great culties. Very few have been able so far to attack the problem essfully while private enterprise has been found quite inade- e to meet the need.

It has been said that the housing question is really a land stion. While this is true of town housing its truth with regard ural housing is very obvious indeed. The Association I repre- exists for the purpose of finding a solution to this question. ar as they have been able to discover one, the remedy appears e (1) In the promotion of small holdings.

(2) In reform of the laws regulating the acquisition op land.

(3) In the discovery of cheaper methods of construction of ages.

(4) In the acquisition of larger powers by the Rural Sanitary horities.

Whit reference to the influence of the home on character and ral well being, one of our best English landlords says: « Good comfortable cottages in which the decencies and dignity of an life may be maintained, generally imply that they are bited by good and efficient labourers. »

Let us in our united work towards the solution of the housing lem in town and country.

« Study liberally, think seriously, serve gladly. »

M. Cacheux (Paris) fait connaître ce qui a été fait en France l'Etat, les départements et les communes et il dépose sur le au le supplément des *Habitations ouvrières en tous pays*, rage dans lequel il a traité avec force détails la question en ussion.

L'Etat Français a voté l'emploi de dix millions pour l'amélio- on des petits logements. Quatre millions ont été employés, et somme a été suffisante pour diminuer la crise.

L'Etat s'occupe du logement de ses employés et ouvriers Il loie à cet effet toutes les mesures qui ont été adoptées soit en nce, soit à l'Etranger par les patrons soucieux du bien-être de personnel.

Actuellement l'Etat trouve qu'il suffit de provoquer par une la création de sociétés d'habitations à bon marché, et la loi du novembre 1894 donnera toutes les satisfactions possibles à cet rd, surtout lorsqu'elle sera transformée suivant les modifications posées par M. le sénateur Strauss.

Les départements peuvent rendre d'utiles services, surtout lorsqu'ils subventionnent les comités formés en vertu de la loi du 30 novembre 1891. Le Comité départemental de la Seine, grâce à une subvention de 5.000 francs, a provoqué la création de vingt-deux sociétés d'habitations à bon marché.

Les communes peuvent exercer une grande influence sur le développement des sociétés ; elles font ce que l'initiative privée ne peut pas accomplir, c'est-à-dire démolir les taudis. A cet effet, il est utile de suivre le système anglais adopté par le Conseil du Comté de Londres et par les villes allemandes, savoir de démolir les quartiers où la mortalité dépasse la mortalité moyenne et de provoquer la construction de logements convenables pour loger les habitants expropriés.

En résumé, comme l'exploitation des habitations à bon marché constitue une affaire, il est bon de laisser à chaque administration le soin d'intervenir de la façon dont les besoins de la population l'exigent, dans les diverses circonstances où elle devra remédier aux crises déterminées par la pénurie des petits logements. *(Applaudissements).*

M. le Président. — Je remercie M. Cacheux des documents très intéressants qu'il a bien voulu remettre au bureau du Congrès. Nous connaissons tous la compétence de M. Cacheux et son infatigable activité pour ce qui concerne la question des habitations à bon marché.

Je demande pardon aux orateurs qui sont encore inscrits, mais il est temps, je pense, de clôre cette intéressante discussion et d'aborder la deuxième question. Toutefois, je désire rencontrer la proposition un peu imprécise de M. Tellegen. Il semble désireux de ne pas provoquer une décision ; or, je pense que l'assemblée est désireuse de terminer par une conclusion.

Si je saisis bien le sentiment général, vous voulez rejeter les solutions absolues et vous prononcer pour une formule capable de rencontrer toutes les aspirations et toutes les bonnes volontés. Je pense que la proposition soumise par M. Velghe, un peu amendée, aura la bonne fortune d'obtenir l'adhésion de tous. Ce serait un grand succès pour le Congrès, qui, de cette façon, se montrerait vraiment pratique. *(Applaudissements.)*

M. Velghe. — Il me semble que le mieux serait de donner la parole à M. Siegfried, qui m'a communiqué le texte de son amen-

ıt. Pour ma part, je suis disposé à m'y rallier et j'engage les
əssistes belges à s'y rallier également.

I. Siegfried. — M. le Président pourrait mettre aux voix le
raphe premier du vœu de M. Velghe; je demanderai ensuite
ole sur le paragraphe II.

I. le Président. — C'est entendu ; je mets donc aux voix le
raphe I du vœu :

Il y a lieu, pour les pouvoirs publics :

De favoriser la construction d'habitations salubres à bon
.é et leur acquisition par les classes ouvrières, principale-
par des faveurs fiscales et toutes les dispositions propres à
ou à développer le crédit immobilier. »

ɜ paragraphe I est voté à l'unanimité moins une voix.

I. Siegfried. — Pour la deuxième partie des conclusions, je
3e la rédaction suivante :

« De prendre des mesures de nature à améliorer les condi-
le logement des classes nécessiteuses. Il est désirable notam-
le voir les administrations locales, les établissements publics,
aliers ou charitables provoquer, *soit par la formation de
's d'intérêt public, constituées d'accord avec l'initiative*
, soit même par voie directe, là où les circonstances le
rent, la construction de maisons et de logements à bon
é. »

. Tellegen. — Je propose d'imprimer la proposition nou-
.ans les trois langues et de ne voter que demain ou après-
n.

. le Président. — Il me semble que la discussion a été assez
et que les idées ont pu assez nettement se dessiner dans les
pour que nous puissions passer au vote sur cette question.
collègues anglais et allemands déclarent que le texte leur
suffisamment clair pour qu'un vote puisse être émis, l'objec-
·incipale de M. Tellegen disparaît.

n membre. — J'appuie la proposition de M. Tellegen

. le Président. — Je mets donc aux voix la proposition de
lemain sur la deuxième partie de la première question. Que
mbres qui sont partisans de différer ce vote veuillent bien
a main.

Je déclare la proposition rejetée.

M. Buls. — Messieurs, je demande la division de l'amendement, parce qu'il contient une partie que je voudrais voter. Je ne désire pas appuyer la partie du vœu relative à la construction directe.

M. Hector Denis. — Je demande à faire une réserve. Je regrette de n'être pas complètement d'accord avec M. Siegfried. En défendant l'idée d'une société nationale, je suis resté fidèle à ma proposition qui n'admettait pas l'intervention des particuliers. Je ne voudrais dans la constitution d'une société nationale que des administrations publiques, des institutions de bienfaisance ou de prévoyance, en éliminant les souscriptions privées. Sous cette réserve, je me rallie au vœu exprimé.

M. le Président. — A part cette réserve, M. Denis accepte donc tout le texte.

Faisant droit au désir de M. Buls, je mets aux voix la première partie de la proposition, ainsi conçue :

« 2° de prendre des mesures de nature à améliorer les conditions du logement des classes nécessiteuses. »

Cette première partie de la proposition est admise à l'unanimité.

La seconde partie est rédigée comme suit :

« Il est désirable notamment de voir les administrations locales, les établissements publics, hospitaliers ou charitables, provoquer, soit par la formation de sociétés d'intérêt public constituées d'accord avec l'initiative privée, soit même par voie directe, là où les circonstances le requièrent, la construction de maisons et de logements à bon marché. »

M. Brandts fait objection aux mots « établissements publics, hospitaliers et charitables ». En Allemagne, ce ne sont pas les Caisses d'épargne qui peuvent construire des maisons ou prêter des fonds. Ce sont les caisses *d'assurance*. Il se demande si le texte peut convenir pour l'Allemagne, et il voudrait ajouter : « les caisses d'assurance ouvrières ».

M. Velghe. — Par les mots « administrations locales », nous comprenons les communes et les administrations de bienfaisance ; les établissements publics comprennent également les caisses d'as-

ınces. Les termes proposés par M. Brandts constituent donc une ɔrfétation. Mais je ne puis que laisser ce point à la décision de collègues d'Allemagne.

M. Buls. — Il serait préférable que dans le n° 3, on évite les s « établissements publics ». On pourrait dire d'une façon plus tive : les communes, les arrondissements, les provinces et les lissements hospitaliers ou charitables.

M. le Président. — Voici le texte amendé d'après les indi- ɔns fournies par les divers orateurs :

« Il est désirable notamment de voir les administrations les, les établissements hospitaliers et charitables, les institu- s de prévoyance provoquer, soit par la formation de sociétés térêt public constituées d'accord avec l'initiative privée, soit ıe par voie directe, là où les circonstances le requièrent, la ıtruction de maisons et de logements à bon marché.

M. Brandts. — Je voudrais ne pas voir figurer les caisses argne : il n'est pas dans l'usage de nos caisses d'épargne de ıtruire directement des habitations.

M. Mahaim. — Je crains qu'il n'y ait un certain malentendu ; la proposition de M. Buls et celle de M. Brandts. Ils pensent n votant cette résolution, ils demandent, l'un que les caisses argne et l'autre que les communes construisent des maisons. ı'est pas le but de la proposition. Celle-ci est des plus large. demande simplement qu'il soit possible à tout le monde, ›ù on pourra le faire, et même aux communes là où les ɔnstances le requerront, de pouvoir bâtir des maisons. J'insiste : auprès de M. Buls pour avoir son assentiment. Il est bien ndu que chacun est libre de conserver son opinion, mais si la ; de Bruxelles ne désire pas bâtir directement, il ne faut pas ıécher d'autres villes de le faire.

M. Buls. — Je voudrais céder à l'exhortation de M. Mahaim ; s d'autre part, pour pouvoir voter cette résolution, il faudrait lle put convenir à notre pays ; or je vois le plus grand danger r la Belgique dans la construction directe de maisons à bon ché par les communes. Je regrette donc de ne pouvoir me ier à la proposition.

M. Rutten. — Ce qui effraie surtout M. Buls c'est le fait que les communes devraient gérer. Mais celles-ci pourraient confier la gestion aux bureaux de bienfaisance, institutions qui ne peuvent pas être suspectées et qui ont un incontestable intérêt à fournir les capitaux à un taux réduit.

M. Brandts. — Nous sommes d'accord sur la proposition telle qu'elle a été lue par M. le Président.

M. le Président. — Je vous propose les mots : « institutions de prévoyance » parce qu'elles comprennent les caisses d'épargne et les caisses d'assurances contre l'invalidité qui existent en Allemagne.

Je mets ce texte aux voix.

La proposition est admise à l'unanimité moins 6 voix.

Je mets l'ensemble de la proposition aux voix.

Je déclare la proposition admise sans opposition. *(Applaudissements prolongés).*

Permettez-moi, Messieurs, de vous remercier de la contribution considérable et extrêmement intéressante que les différents orateurs ont apportée à l'examen de ces questions. Je vous en suis bien reconnaissant. Ce sera la caractéristique de notre Congrès.

QUATRIÈME SÉANCE

Mardi 8 août (après-midi)

Présidence de M. Lepreux, président.

Siégent au bureau : MM. Magaldi, Horsfall, de Man, ɪens, Fuster, Mahaim et Velghe.

La séance est ouverte à 2 heures et un quart.

M. le Président. — Avant d'aborder la discussion de la tion à l'ordre du jour, je donnerai la parole à M. Tolman, cteur de l'Institute of Social Service, de New-York, qui a une ·te communication à nous faire.

M. W. H. Tolman (New-York). — Messieurs, j'ai en ce ıent l'impression d'être un peu chez moi, en entendant parler le temps de millions : millions de francs pour les habitations ·ières, millions prêtés aux ouvriers; et j'ai le plaisir de consta- ıinsi que l'Amérique n'a pas le monopole des millions en ce de.

Permettez-moi cependant, puisque je parle de millions, de faire connaître le geste d'un de nos multi-millionnaires, ·y Phipps, de New-York, qui a généreusement donné cinq ions de francs en quelques mois pour la construction d'habita- ; à bon marché à New-York. Il a su en même temps s'entourer conseils éclairés d'hommes compétents.

Cela prouve que les puissants et les riches commencent à evoir et à comprendre leur rôle social. Leurs dons, d'ailleurs, mencent à prendre les proportions de fondations ou *trusts* e grande vitalité. C'est l'aurore du triomphe de l'économie ıle, et pour peu que le mouvement, si bien commencé, pro- se encore, nous arriverons un jour au *trust social ! (Applau- ments.)*

M. le Président. — La discussion est ouverte sur la deuxième tion de notre programme : *Exposé critique des diverses im- 'ions (impôt foncier, droits de mutation, taxes régionales et munales) qui ont une influence sur le loyer des habitations.*

M. Hector Denis, (Bruxelles). — Développer en quelques minutes cet exposé critique, étude des principaux impôts qui affectent le loyer des habitations en Belgique, c'est là une tâche dont l'accomplissement échappera difficilement à une sécheresse désespérante. Je dois la tenter cependant en reprenant l'examen de l'impôt foncier, de la contribution personnelle et mobilière, du droit de mutation.

L'impôt foncier d'abord, frappant le revenu sur des propriétés foncières. Héritage de la Révolution française, dans sa forme moderne, il atteint à la fois la propriété *non bâtie* et la propriété *bâtie*, celle-ci s'impose sur la valeur totale, sous déduction des frais d'entretien évalués au quart dans des opérations cadastrales.

L'évolution de l'impôt foncier depuis l'an VII marque la place énorme que le revenu de la propriété bâtie tend à occuper dans le revenu foncier imposé. Elle marque par dessus tout la nécessité de le distinguer en deux impôts, et la raison décisive en est dans leur incidence.

Les grands théoriciens du XVIII[e] siècle, les Physiocrates n'imposaient que la terre et c'est une thèse classique depuis le XVIII[e] siècle que l'impôt sur le produit net du sol cultivé ne peut être, en aucun cas, reporté sur personne par les propriétaires du sol, débiteurs de droit de ce fardeau comme de fait.

L'incidence de l'impôt sur les maisons au contraire varie selon le rapport de l'offre et de la demande des logements qui sont susceptibles de multiplication. L'impôt peut suivant le rapport de l'offre et de la demande des logements, peser tantôt sur le propriétaire tantôt sur l'occupant. Telle est l'opinion qu'émettent les théoriciens les plus estimés des finances, Wagner, Leroy-Beaulieu, Nitti, Seligman, Bastable.

En Belgique, c'est l'occupant qui en général le supporte par répercussion.

De là, l'importance que présente ici l'impôt sur les maisons, et la place qu'il occupe dans l'impôt foncier. Cette place est grandissante. En Belgique, le revenu des bâtiments était de 47 millions en 1846, il est de 309 millions en 1901. Le revenu du sol productif de 111 millions en 1846 et 187 millions en 1901. Près des 3/4 en 1830, il ne dépasse guère le 1/3 de l'ensemble de 1901.

Le grand phénomène qui domine tout ici, — et le problème de l'impôt se rattache à nos plus hautes considérations, — c'est l'accroissement progressif de la population et sa concentration dans les

›s. C'est là un phénoméne que présentent avec des degrés :ensité et de vitesse différents, toutes les nations avancées. nquante ans d'intervalle, en Belgique, dans les communes de 0 âmes, au début, la population a légérement décru de 2 °/₀, s elle s'accroît d'autant plus que la population initiale est grande : de 2,000 à 5,000 habitants, elle s'est accrue de 25 °/₀; ,000 à 10,000 de 75 °/₀; de 10,000 à 25,000 de 164 °/₀; de 25,000 0,000 de 186 °/₀; de 100,000 et plus de 340 °/₀.

L'augmentation de l'offre de logements suit d'un pas d'autant us rapide l'accroissance des besoins et de la demande que la :entration de la population est plus grande. Les recensements :raux de la population révèlent que s'il est vrai que la ance générale soit à la diminution du nombre d'habitants par maisons, ce qui témoigne d'une amélioration des conditions de ment, les moyennes dissimulent dans les communes populeuses rofondes inégalités, de profondes perturbations de *l'équilibre s les grandes communes.*

L'on voit alors marcher, si j'ose dire, la main dans la main, grands phénomènes, grâce à ce mouvement de la population s l'espace : l'aggravation plus ou moins profonde du *rapport e l'offre et la demande* de logements — l'élévation des loyers habitations et surtout des plus pauvres, et par là de l'assiette 'impôt foncier avec les progrés de la rente de situation fruit de ollectivité même — les conditions défectueuses, désastreuses, logement de la classe ouvriére inscrivant alors une forte portion du loyer dans la dépense du revenu, la répercussion 'impôt foncier sur l'occupant non propriétaire, sur le locataire, l'un des effets de ces causes générales, l'un des aspects de cette lution. Le lien de l'impôt et de grands faits comme ceux-ci rait apparaître quand on embrasse de longues périodes. Voyez orrélation de certains faits.

Comparez, par exemple, à Bruxelles et dans les communes bourgs, le revenu cadastré bâti d'après la peréquation cadastrale ente (loi de 1898) à celle qui fut établie à la suite de la loi de 0 et en vigueur encore. Le loyer par famille de 5 personnes tes classes sociales comparées, est de 418 francs d'aprés le ime antérieur et de 682 francs d'après le régime qui est encore bli. La plus-value de l'avoir social y joue un rôle important. ıs cette agglomération, sur 100 ménages ouvriers 34 ont une ce; 20, 3 pièces; 46, 2 pièces. Le loyer de l'ouvrier y repré- te au moins 16 à 17 °/₀ du revenu familial, parfois plus. Le er de deux pièces à Bruxelles est de 210 francs environ.

Une part de l'impôt foncier l'atteint par répercussion.

L'un des traits de la contribution foncière est, en général, de n'exonérer aucun minimum de loyer et de revenu. Et il est hors de doute dans les villes qu'elle rejaillit sur l'occupant, même le plus pauvre. En principe, elle n'épargne aucune propriété bâtie. Il faut dès lors, soit que l'impôt foncier sur les maisons reste un impôt général de l'Etat, soit qu'il devienne communal, avoir égard dans son établissement ou ses changements à sa répercussion, à sa généralité, à sa tendance à s'assimiler à un impôt sur la dépense de logement, à la contribution personnelle mais universellement supportée même par les *plus faibles revenus*.

C'est là un caractère d'une réelle importance ici, et nous constatons de plus que la rente de situation, l'un des éléments du revenu foncier, n'est que très imparfaitement atteinte par le fisc.

La valeur locative de l'habitation reparait dans la contribution personnelle, là c'est comme *indice* du revenu de l'occupant, associé ou non à d'autres bases comme les portes et fenêtres ou les foyers et pouvant former des impôts distincts. Ce qui caractérise cet impôt surtout d'après la loi des Pays-Bas de 1829 qui lui sert de fondement, c'est qu'elle est un impôt sur le revenu présumé d'après les dépenses. De là, les indices qui portent l'empreinte de tous les régimes : la valeur locative qui vient de la Constituante avec les impôts somptuaires sur les domestiques et chevaux ; les portes et fenêtres qui viennent du Directoire, la valeur du mobilier qui vient de la fiscalité hollandaise qui nous avait aussi donné les foyers.

Dans ces indices, le croirait-on en Belgique, celui qui occupe la plus grande place, près des 4/10 dans le principal de l'impôt, ce sont les portes et fenêtres, le loyer vient ensuite, plus de 1/3, puis le mobilier, un peu plus du 10e. Ce sont là les facteurs qui peuvent exercer une influence sur le loyer.

La critique des portes et fenêtres est épuisée, il n'est plus aucun théoricien, aucun homme d'Etat qui défende cet indice, odieux impôt sur l'air et la lumière, indice absurde. Seulement c'est un cadavre récalcitrant et les mauvais impôts survivent à leur condamnation. Le loyer doit être conçu comme l'indice le moins défectueux du revenu. Le mobilier peut être admis à certains égards comme un correctif de l'indice du loyer, mais la justice dans la répartition de cet impôt reste un problème d'une effrayante difficulté.

Vous trouverez l'évaluation et la charge nette des 3 bases
›ntielles et se répartissant par tête et par famille en Belgique
c les additionnels des communes et provinces.

Il faut avant tout fixer la valeur locative, d'après des règles
cises, uniformes, communes, c'est ce qui fait considérer la
ɜur cadastrale comme l'expression la plus parfaite de l'indice de
ontribution personnelle. Mais une autre voie se révèle immé-
ement dans l'impôt. On l'a rendu *proportionnel à la valeur
ıtive*, on a considéré que le loyer varie *proportionnellement au
enu,* et que l'impôt est justement réparti si on le proportionne
loyer (5 %). C'est une erreur, le rapport du loyer au revenu est
ıtant plus faible que le revenu est plus élevé en général. Dès
s, pour être proportionnel au revenu, l'impôt devra être pro-
ssif quant au loyer, mais quelle progression, quel rapport
blir entre le loyer et le revenu présumé dans les différents
lieux ?

Un autre problème d'une extrême gravité, c'est celui de
xonération fiscale d'un *minimum* de revenu. Ici, il n'en est pas
nme pour la contribution foncière. La loi organique de 1822
nère les habitations dont les loyers sont gradués d'après la
ɔulation des communes; une loi de 1895 a étendu le bénéfice de
loi de 1822. D'un autre côté, la loi du 9 août 1889, modifiée par
le du 18 juillet 1893, exempte des trois bases les habitations
vrières dont le revenu cadastral est fixé en rapport avec la
pulation des communes. Je porte en 1901 à 628.567 le nombre
maisons échappant *à l'impôt à raison de ces dernières lois.*
is il en subsiste 700.000 imposées. Et là, la charge de l'impôt
*répercute sur les familles pauvres, parce que l'occupant prin-
al* en reporte une partie dans le prix de la sous-location en
rtu même *de la loi* organique de 1822, inégalité redoutable due
caractère indiciaire de l'impôt même. En Belgique, les trois
ɜmières bases additionnelles uniquement atteignent 28.500.000
ncs, qui pèsent sur les occupants de 700.000 maisons, parmi
quels une partie considérable de la classe ouvrière.

L'organisation de cet impôt est telle que nous pouvons évaluer
3.172.000 habitants ceux qui sont exonérés, à 3.521.000 ceux qui
ient l'impôt sans que la répartition soit dressée par l'exonéra-
n générale du régime d'un *minimum de revenu.*

Une seule voie s'offre pour *généraliser l'exonération d'un
inimum de revenu,* c'est de cotiser directement tout contri-
able à l'impôt de revenu présumé et non de frapper l'occupant
incipal en l'autorisant à ressaisir une partie de l'impôt sur les
us-occupants.

Mais il faut plus encore, il faut aller au-delà de l'indice du revenu. Tous les indices sont imparfaits, il faut aller à la réalité du revenu et l'on peut y atteindre par des méthodes ; ou bien il faut *déterminer* pour chaque degré de l'indice, du loyer par exemple, un revenu réel, variable d'ailleurs avec les milieux, et autoriser le contribuable à le contester et à déclarer son revenu réel, ou bien il faut s'appliquer à constater directement le revenu, ou attacher à la déclaration de ce revenu ou de certains éléments de revenu des avantages, et reporter les indices au second plan pour n'y recourir qu'à défaut de constatation du revenu réel. Il faut une transformation organique de cet impôt. La justice et la science le réclament.

Le droit de mutation se présente comme la rémunération d'un service de l'Etat, mais son taux élevé, en Belgique 5,50 p. c. de la valeur des taxes dans la mutation à titre onéreux, auquel il faut ajouter le droit de transcription, ensemble 6,75 p. c., révèle qu'il dépasse singulièrement le prix du service et atteint la valeur même de l'immeuble.

Cet impôt pourrait atteindre seulement la *plus value acquise* par le bien foncier dans l'intervalle de deux mutations, et ce serait là un facteur important, mais il nous apparaît comme frappant la valeur totale de l'immeuble d'un taux uniforme à chaque mutation, quel que soit l'intervalle des mutations. Il n'atteint ainsi la plus value que si elle est constante. Dans le sol non bâti, la crise agricole a déterminé une grande dépression de prix de 1874 et 1893 ; le relèvement est postérieur. Le capital a donc été atteint et dans une mesure notable.

Dans les milieux urbains, la plus value apparaît avec constance et continuité, c'est là un trait très important et il serait possible d'atteindre plus sûrement l'*Unearned increment.*

Mais l'uniformité du taux de l'impôt relativement non à la plus value, mais à la valeur de l'immeuble peut encore engendrer des inégalités énormes de répartition, à raison de la marche inégalement rapide de la plus value *dans les différentes parties des Villes.*

Si avec son uniformité actuelle, l'impôt atteint non seulement la plus value du sol, mais la valeur des constructions, il peut agir défavorablement sur l'offre de logement et le contre-coup retentit sur les loyers.

Il faut essayer de mesurer la charge dont il pèse sur les loyers. J'ai essayé d'établir la valeur des maisons d'après le revenu

astral. J'ai ensuite essayé d'établir la valeur des maisons qui : annuellement l'objet de mutation, et calculé par là le nombre inées en moyenne pendant lequel s'opère une évolution de la priété, un transfert total par mutation à titre onéreux. J'ai ıvé de 34 à 40 ans, enfin j'ai calculé la part afférente aux isons dans les droits perçus, chaque année, et j'ai trouvé qu'ils résentent 3 à 4 % des loyers, revenus cadastraux.

Si l'on songe maintenant que les petits immeubles, les immeu- s moyens circulent bien plus rapidement que les grandes priétés, on voit encore que l'impôt pèse plus lourdement sur occupants modestes. L'œuvre à accomplir est donc là aussi une vre de justice distributive :

Atteindre non uniformément la valeur vraie, mais la plus value lle acquise dans l'intervalle, *l'Unearned increment*, tenir npte du degré de vitesse dans la circulation des propriétés bâties.

Eviter toute atteinte qui contractera l'offre d'habitations.

Résumons toutes ces considérations :

L'impôt foncier sur le sol et l'impôt foncier sur les maisons ivent être distingués avec soin à raison de leur répercussion.

Dans les sociétés progressives la concentration graduelle rapide de la population qui s'opère dans les villes, par la pture d'équilibre qu'elle tend à produire entre l'offre et la mande de logements, tend aussi à reporter le fardeau de l'impôt r les occupants.

La généralité de cet impôt le fait retomber en partie sur les nages les plus pauvres ; il tend à s'assimiler à un impôt sur la pense de revenu *sous la forme de loyer de l'habitation.*

Il ne présente alors en général, à raison de son principe cune exemption de minimum de revenu.

Il y a lieu de tenir compte de ces caractères, soit que l'impôt ncier sur les maisons reste impôt d'Etat, soit qu'il devienne ıpôt local.

L'impôt foncier sur les maisons s'assimilant de plus en plus à contribution personnelle et mobilière, il y a lieu à l'égard de exonération d'un minimum de revenu et des principes généraux répartition à l'assimiler à la contribution personnelle.

La part de la rente de situation des immeubles dans la hausse s loyers étant importante, l'un des grands problèmes est de taxer tte rente certaine, née de l'action de la collectivité même.

La contribution personnelle et mobilière qui est destinée à atteindre l'occupant direct d'une maison ou partie de maisons dans son revenu présumé par certains indices le loyer, le mobilier, les portes et fenêtres, se répercute sur les occupants secondaires et *sous-locataires à l'égard de ces trois bases.*

Pour généraliser les effets bienfaisants des dispositions légales qui exonèrent directement un minimum de revenu dans l'application de cet impôt, il faut tendre à la taxation directe de tous les contribuables auxquels le minimum de revenu imposable pourra être attribué.

L'imperfection des divers indices du revenu est telle que pour assurer la justice dans la répartition de cet impôt, il faut tendre à le transformer en un *impôt direct sur le revenu réel.*

Le droit de mutation et de transcription, en frappant uniformément et a chaque mutation la valeur totale de l'immeuble, tend à des inégalités de répartition, et s'il retentit en général sur le loyer, il tend aussi à réduire l'offre des habitations s'il frappe la valeur des constructions.

Cet impôt pèse plus lourdement sur les petits et moyens immeubles parce que leur circulation est plus rapide.

Il doit tendre à atteindre la plus value acquise dans l'intervalle des mutations par l'action même de la société et les progrès spontanés de la collectivité, *Unearned increment* enchaîné à l'évolution moderne comme le resserrement des logements de la classe ouvrière.

Dans son application ou sa réforme, il faut tenir compte des inégalités de vitesse de la circulation des propriétés, des intervalles qui séparent les mutations.

Il faut éviter l'application de cet impôt qui aurait pour effet de contracter l'offre des logements. *(Applaudissements.)*

M. le Baron de Royer de Dour. — Mesdames et Messieurs, le rapport qui vous a été distribué contient des renseignements qui vous auront permis de vous édifier sur les conditions dans lesquelles on peut bâtir des maisons ouvrières dans les différentes catégories de communes de notre pays. Permettez-moi d'en ajouter encore un au sujet des faveurs dont jouissent les maisons à bon marché à Liége, en matière de distribution d'eau. Je dois ce renseignement à une communication obligeante que m'a faite hier M. Ruffin, conseiller communal de cette ville.

Tandis que l'eau est payée au prix uniforme de 0,20 fr. par mètre cube et que le prix minimum de la redevance semestrielle

xée à 5 francs par immeuble desservi, le minimum de la ance semestrielle est réduit à 3 francs et l'eau est fournie à é prix, soit à 0,10 fr. le mètre cube pour tous les immeubles le revenu cadastral ne dépasse pas 200 francs.

)'autre part, il est accordé une réduction de 50 p. c. sur le de location des compteurs utilisés dans les maisons d'un u cadastral inférieur à 200 francs.

)e plus, on obtient une réduction de 50 p. c. sur le prix ravaux d'embranchement de prise d'eau pour toute maison revenu cadastral inférieur à 200 francs.

Enfin, d'après les indications de M. Ruffin, l'administration nunale de Liége espère pouvoir établir dans un avenir très ain, un contrat d'abonnement encore plus favorable aux êts de la classe ouvrière.

Ces renseignements sont intéressants à rapprocher de ceux M. le bourgmestre Kleyer, nous a donnés lors de son aimable otion à l'Hôtel-de-ville, car ils témoignent des efforts faits ège en vue d'améliorer les conditions d'existence de la classe ière.

Mesdames, Messieurs, le rapport qui vous a été distribué a eu cipalement en vue d'établir quelle est l'influence des diverses ositions et taxes qui existent en Belgique sur l'acquisition ou la truction des demeures ouvrières. Mes conclusions basées sur enquête très étendue sont favorables.

J'ai terminé mon travail en disant :

« De l'examen de notre enquête,nous pensons pouvoir déduire, notre système d'impôts ne constitue pas une entrave à l'acqui- n de la maison ouvrière, mais qu'il y aurait lieu d'établir un me plus équitable en faveur des citoyens les moins favorisés ı fortune. A côté des ouvriers, il y a les petits cultivateurs, ni lesquels, plus souvent que parmi les premiers, on trouve de isère ; il y a aussi les petits détaillants, les artisans, les petits loyés, qui sont dignes de la sollicitude des pouvoirs publics.

« Cette situation n'a pas été perdue de vue, et, dans la séance 2 février 1903, M. le Ministre des finances, Comte de Smet de yer, a déposé un projet de loi, ayant pour objet d'étendre plus ormément les faveurs déjà accordées et de faire disparaître les cultés qui surgissent constamment, quant à la qualité de quéreur d'un immeuble à bon marché ou quant à la nature de ii-ci ».

Ce projet répond aux vœux de tous ceux qui, dans notre pays, s'intéressent à la question des logements et de l'amélioration de la condition des personnes les moins favorisées de la fortune.

En effet : le régime actuel présente de sérieux inconvénients : au point de vue théorique, au point de vue de l'équité, au point de vue pratique.

Il est une source de conflits.

Ces considérations expliquent que le Gouvernement ait accueilli le vœu formulé par les Congrès et les Comités de patronage.

Il a donc proposé à la législature (12 février 1903) de rattacher désormais la réduction de l'impôt non plus à la qualité de l'acquéreur ni à celle de l'immeuble « mais exclusivement à l'importance de la propriété acquise ».

Les faveurs fiscales n'iront donc plus dorénavant aux habitations occupées par des *ouvriers*, ou aux petites propriétés *rurales*, mais généralement aux *habitations à bon marché*, à la *petite propriété*, sans plus.

Les caractères principaux de cette législation que nous ont fait connaître les documents parlementaires, sont les suivants :

Réduction des droits ordinaires à concurrence de moitié — application du tarif réduit aux acquisitions et aux emprunts faits par les sociétés anonymes ou coopératives tendant à la construction, à l'achat, à la vente ou à la location d'habitations à bon marché ; application du tarif réduit aux acquisitions et aux emprunts faits par des particuliers en vue de se créer un modeste patrimoine immobilier.

Une innovation très importante réside en ce que la loi nouvelle ne rattache plus l'application du tarif réduit au *revenu cadastral*, elle y substitue le prix exprimé, ou *la valeur vénale*, qui est la base imposable.

L'acquéreur ne devra donc plus, comme sous la loi de 1897, annexer à l'acte de vente, avant l'enregistrement, un extrait de la matrice cadastrale ayant rapport à l'immeuble acquis, pour jouir de la réduction des droits.

Le projet fixe à 10,000 francs, la valeur du patrimoine immobilier dont la constitution est appelée à bénéficier des réductions établies.

Enfin, il supprime toute condition d'habitation ou d'exploitation de l'immeuble acquis, parce que les réductions proposées s'adressent à l'immeuble et non à l'individu ; elles doivent faciliter la formation et la circulation de la petite propriété.

Par une communication en date du 24 février 1904, M. le ıistre des finances, Comte de Smet de Naeyer, a complété par › série de 9 amendements, les dispositions du projet du 12 rier 1903; un rapport des plus substantiels a été déposé à leur et par M. le Représentant Tibbaut et nous avons tout lieu spérer que le projet de loi et les susdits amendements pourront e soumis à la discussion de la Chambre au cours de la prochaine sion.

Nous attendons avec confiance le vote de nos Chambres et je ıse conclure au gré de l'honorable assemblée en exprimant ›s sentiments de vive reconnaissance envers l'auteur de ce ɔjet, qui depuis tant d'années se consacre à la question des bitations ouvrières et de la diffusion de la petite propriété : . le Comte de Smet de Naeyer, notre Président d'honneur. *pplaudissements).*

M. le Dr M. Brandts (Düsseldorf) (1) communique au Congrès s plus récentes dispositions prises en Prusse en matière d'impôt ncier, d'impôt sur la propriété bâtie et d'impôt sur la plus-value ɔn gagnée. Il faut rappeler d'abord qu'en Prusse l'Etat a renoncé l'impot sur la propriété foncière, non-bâtie et bâtie, et l'a laissé ıx communes. Celles-ci ont la faculté de déterminer comme elles entendent le mode de perception de l'impôt et jouissent par conèquent de la liberté absolue de rechercher la valeur imposable.

Il y a deux espèces d'impôts à distinguer :

1° ceux qui sont perçus annuellement ;

2° ceux qui sont perçus en une fois, à l'occasion d'un certain événement.

I. Jadis, l'impôt sur la propriété foncière, non-bâtie et bâtie, étaient perçus d'après le revenu, comme c'est encore le cas dans l'autres pays. Ce système présentait deux inconvénients pour les villes :

a) Les terrains à bâtir, les terrains de spéculation, ne donnant aucun revenu, ou un revenu très faible, ne fournissaient aucun impôt, quoiqu'ils possédassent une grande valeur de spéculation ;

(1) M. le conseiller Dr Max Brandts est décédé peu de temps après le Congrès, sans nous avoir fourni le résumé de ses discours. Des mains pieuses ont retrouvé, dans ses papiers, les notes qui ont servi à reconstituer le texte ci-dessus. Qu'il nous soit permis de rendre à la mémoire de l'homme de bien, de savoir et d'expérience qu'était M. Brandts, l'hommage ému d'une sincère sympathie et de dire que tous ses amis de Belgique ont vivement regretté sa perte. N. D. L. R.

b) les maisons d'ouvriers, qui avaient peu de valeur, mais donnaient un revenu relativement élevé, étaient frappées d'un impôt proportionnellement plus lourd que les maisons des riches.

Ces deux inconvénients sont supprimés si, au lieu d'impositions d'après le revenu, on adopte un impôt d'après la valeur courante. Cette valeur courante est facile à déterminer par les commissions municipales ; elle doit déjà sans cela être déterminée pour l'impôt sur la fortune prélevé au profit de l'Etat ; elle peut enfin être facilement revisée tous les trois ou cinq ans et être établie à nouveau d'après les modifications survenues. Cet impôt a été établi dans presque toutes les villes prussiennes, à l'intervention du ministère et après un travail préparatoire approfondi de l'association que je représente, le « Rheinischer Wohnungsverein ». Depuis qu'il a été adopté, cet impôt a donné toute satisfaction, et les réclamations sont rares.

II. Il existe en Prusse, comme en Belgique et en France, un impôt de mutation. Il est dû lors de l'aliénation de l'immeuble ; il a pour base la valeur de celui-ci et est perçu au profit de l'Etat jusqu'à concurrence d'un pour cent et au profit des communes — quand elles ont pris des règlements dans ce but — en règle générale à concurrence de un à trois pour cent.

A la suite de nombreuses discussions théoriques dans la presse compétente, les villes de Francfort-sur-le-Mein et de Cologne viennent d'établir un nouvel impôt, appelé *impôt sur la plus-value*. Il a pour but de faire participer la commune à l'accroissement de valeur de la propriété foncière dans les villes. Dans la forme où il a été établi à Francfort et à Cologne, cet impôt a beaucoup de ressemblance avec le droit de mutation : il est perçu, en effet, seulement au moment de l'aliénation de l'immeuble, tandis que théoriquement il pourrait être perçu périodiquement après évaluation. C'est ainsi qu'on détermine l'augmentation de la valeur au moment de la dernière aliénation par rapport à la valeur que l'immeuble aurait, cinq, dix, vingt ou trente ans. C'est là-dessus qu'à Francfort-s/M., à côté d'un impôt communal de mutation de 2 °/₀, est établi l'impôt de la plus-value, qui peut aller jusqu'à 6 °/₀ et même jusqu'à 10 °/₀ et au-delà de l'accroissement de valeur. L'impôt est différent d'après la nature des immeubles, s'ils sont bâtis ou non bâtis ; on y tient compte d'une part de la durée de la possession, et d'autre part de l'élévation de l'accroissement de valeur. Quand celui-ci atteint 60 °/₀, l'impôt est de 1 °/₀ en plus par excédent de 5 °/₀ d'accroissement de valeur. Il en est de même à Cologne.

La méthode adoptée pour calculer l'élévation de l'impôt, les ·valles de temps qui doivent s'écouler entre les accroissements aleur, le taux pour cent de l'impôt, tout cela est très différent.

Je ne puis pas encore donner les résultats de l'expérience de mpôt. Il n'est établi à Francfort que depuis un an, et à Cologne, depuis cette année. (*Applaudissements.*)

H. Dr M. Brandts teilt neuere Vorkommnisse über Grund und äudesteuer und Besteuerungen des unverdienten Wertzuhses in Preussen mit. Vorauszuschi ken ist, dass in Preussen Staat auf die Grund- und Gebäudesteuer verzichtet hat und e den Gemeinden überwies. Die Systeme, nach welchen die ier zu erheben, sind den Gemeinden vollständig überlassen, völlige Erfindungsfreiheit der Gemeindeverwaltung. Zu erscheiden sind zwei Arten :

1) jährlich wiederkehrende Steuer ;

2) einmal zu erhebende Steuer bei einem bestimmten Ereignis.

Ad 1. — Früher wurde, wie auch in anderen Ländern, die nd- und Gebäudesteuer nach dem Ertrag erhoben. Es hatten dabei zwei Uebelstände für städtische Verhältnisse ergeben :

a) unbebaute Grundstücke, Spekulationsgrundstücke, zahlten, ie keinen oder geringen Ertrag lieferten, während sie einen en Spekulationswert haben, keine Steuer ;

b) Häuser der Arbeiter, die geringeren Wert, aber verhältnässig höheren Ertrag hatten, zahlten eine verhältnismässig ere Steuer, als wie die Häuser der reichen Leute. Beide elstände sind zu beseitigen, wenn man anstelle der Besteuerunnach dem Ertrage die Besteuerung nach dem gemeinen Wert t. Dieser ist leicht zu ermitteln durch die städtischen Komsionen ; er muss ohnehin ermittelt werden für die staatliche mögenssteuer ; er kann endlich alle 3-5 Jahre nach den änderten Verhältnissen neu ermittelt werden. Auf Anregung Ministeriums und nach gründlicher Vorarbeit in dem von vertretenen Rheinischen Wohnungsverein ist diese Steuer in allen preussischen Städten eingeführt und hat sich durchaus ährt. Reclamationen sind selten.

Ad. 2. — In Preussen besteht, wie auch in Belgien und nkreich, eine Umsatzsteuer, die bei der Veräusserung fällig d, nach dem Wert berechnet und zu Gunsten der Staates mit , vom Werte, zu Gunsten der Gemeinden, wenn sie entsprende Reglements eingeführt haben, in der Regel in Höhe von % erhoben wird.

Nach vielen theoretischen Erörterungen in der Fachpresse en jetzt die Städte Frankfurt a/M. und Coeln eine neue Steuer, sog. Wertzuwachssteuer eingeführt. Diese soll die Gemeinde dem wachsenden Wert des städtischen Grundeigentums eiligen. Ausserlich besehen, hat sie in den Formen, welche

diese Steuer in den Städten Frankfurt a/M und Coeln erhalten hat, Achnlichkeit mit der Umsatzsteuer ; sie wird nämlich nur erhoben in dem Zeitpunkt der Veräusserung, während sie theoretisch periodenweise nach Einschätzung erhoben werden könnte. Er wird also hier ermittelt, wie hoch die Wertsteigerung zur Zeit der letzten Veräusserung gegenüber dem Werte vor 5, 10, 20, 30 und mehr Jahren war und hiervon eine Quote, in Frankfurt a/M. neben einer 2 %igen Gemeinde-Umsatzsteuer eine Wertzuwachssteuer (Währschaftsgeld) erhoben, die sich unter Differenzierung der Steuerobjekte (: ob bebaute oder unbebaute Grundstücke :) und unter Berücksichtigung einmal der Dauer des Besitzes, zum andere der Höhe des Wertzuwachses bis zu 6 % bezw. im letzten Falle bis zu 10 % *und mehr* der Wertsteigerung beläuft (: bei einer weiteren Versteigerung von über 60 % = 1 % Steuer mehr von je 5 % der Wertsteigerung :) ; ähnlich in Cöln.

Die Methode zur Berechnung der Höhe der Steuer, die Zeiträume, die zwischen den Wertsteigerungen liegen müssen, die Prozentsätze der Steuer, alles das ist sehr verschieden. Uber Erfahrungen mit dieser Steuer kann ich noch nichts mitteilen. In Frankfurt a/M ist sie vor 1 Jahr eingefuhrt, in Coeln dieses Jahr.

M. Henry R. Aldridge exprime le grand intérêt qui s'attache au point en discussion. La question de l'influence probable des impôts sur le transfert de la propriété est de grande importance, et il espère retirer quelque enseignement substantiel de l'expérience de nos amis en Allemagne et ailleurs.

Mr. Aldridge expressed his great interest in the point now under discussion. The question of the effect likely to be produced by taxes on the transfer of land was of great importance, and he hoped that from the experience of their friends in Germany and elsewhere, they would learn some valuable lessons.

M. le docteur Boldt (Dortmund), expose que l'impôt calculé d'après la valeur commune a marqué en Prusse une amélioration considérable par rapport à l'ancien impôt sur le rendement, mais qu'il n'est pas parvenu à limiter dans une mesure notable la spéculation immobilière.

On n'obtiendra une amélioration sérieuse des conditions du logement (en ce qui regarde du moins le prix des terrains) que par des règlements convenables sur les bâtisses, et particulièrement par l'introduction dans ces règlements de la ligne des arrière-bâtiments, et par l'extension des lois d'expropriation.

H. Dr Boldt (Dortmund) hebt hervor dass die Steuer nach dem gemeinen Werth eine erhebliche Verbesserung gegen die frühere Ertragsbesteuerung in Preusen bedeute, aber sich als nicht geeignet gewiesen hat, die Grundstücks-Spekulation in erheblichem Umfange einzuschränken.

Eine erhebliche Verbesserung der Wohnungsverhältnisse önne, soweit der Preis des Grund und Bodens in Betracht ommt, nur durch geeignete Baupolizeiordnungen, insbesondern urch die Einführung der rückwärtigen Baulinie und Erweierung der Enteignungsgesetze erzielt werden.

M. Cheysson (Paris), fait remarquer que toute mesure sociale des répercussions, parfois inattendues ; il faut, pour bien apprécier, en faire complètement le tour et l'envisager sous tous es aspects. La proposition qui consiste à frapper d'impôt les lus-values des terrains non bâtis se présente sous une forme très éduisante, puisqu'elle a pour but d'atteindre la spéculation, dont ous sommes tous ici les ennemis. Mais il se peut qu'elle atteigne ussi les jardins, les réserves d'air, qui sont les poumons de nos illes. Nous souffrons de la « surbâtisse », dans nos cités, où l'air t le soleil nous sont mesurés parcimonieusement. Ne craint-on as que l'impôt projeté, comme on l'a vu à Paris, ne pousse les étenteurs de jardins à les morceler, à les bâtir pour les couvrir le maisons, et à diminuer encore l'air respirable des citadins.

C'est un aspect de la question qui mérite aussi l'attention du Congrès.

Sir Edmund Verney. — Monsieur le Président, ne me forcez as, je vous prie, à monter dans cette affreuse tribune ; je n'ai que uelques mots à dire. Il est possible que les impôts de mutation ient, en Belgique, de grands défauts. En Angleterre, il n'existe u'un léger impôt pour l'enregistrement des mutations. Mais, malgré cela, la mutation coûte encore aussi cher qu'ici, parce que tout l'argent passe dans la poche de nos avocats, qui sont les plus grands voleurs du monde ! *(Hilarité générale.)*

M. le Dr Brandts (Düsseldorf). — J'ai à répondre à deux questions : 1° Nos collègues anglais condamnent les impôts de mutation et tout ce qui y ressemble parce que cela entrave les transactions en maisons et terrains et en particulier parce que cela rend plus difficile l'acquisition de petites maisons par les ouvriers. En Allemagne et spécialement en Prusse, nous croyons, au moyen de l'impôt, rendre plus difficile le commerce permanent et rapide notamment des terrains à bâtir, et, de cette façon, faire baisser un peu le prix des terrains. Du moins, si ces prix se maintiennent au même niveau, la commune y prend sa part et peut employer le produit des impôts ainsi obtenu à l'amélioration des logements.

Je saisis cette occasion pour demander à nos collègues belges s'ils n'attribuent pas le bas prix des terrains, en Belgique — qui est de beaucoup inférieur à celui des terrains en Allemagne — en partie aux frais élevés qu'entraine chez eux toute aliénation d'immeuble et aux contributions annuelles sur les maisons et les terrains, qui sont beaucoup plus élevées que chez nous. Peut-être le contraste entre les désirs des Anglais de n'avoir que de faibles impôts de mutation et les désirs des Allemands de les avoir aussi élevés que possible, trouve-t-il encore une fois son explication dans la différence dans la manière de se loger : là-bas dans de petites maisons, ici dans de grandes. En Angleterre, l'ouvrier ou le bourgeois qui a de la fortune achètent un terrain ou une maison pour les garder longtemps et y habiter ; ici, prévaut l'habitation d'un immeuble dont on est propriétaire, et la longue durée de la propriété. En Allemagne, au contraire, terrains et maisons sont matière à commerce et à location, et la propriété change plus souvent de mains.

2° M. Cheysson trouve que des impôts élevés perçus sur les terrains à bâtir dans les villes d'après la valeur, au lieu du revenu, pourraient avoir pour effet de pousser les propriétaires de jardins à les transformer en terrains à bâtir et diminuer ainsi les endroits ouverts dans les agglomérations.

Il faut dire, au contraire : procurer des endroits ouverts, c'est l'affaire de la ville et non des particuliers.

Ensuite, l'impôt sur les jardins de luxe dans une ville est tout aussi légitime que tous les autres impôts sur les objets de luxe, qui sont si fréquents dans le système français.

Enfin, je doute qu'un homme riche, pour éviter de payer sur un jardin, valant par exemple 300.000 francs, un impôt, à 3 °/₀₀, de 900 francs, se prive de l'agrément de son magnifique jardin. Que l'impôt existe ou n'existe pas, il le transformera en terrains à bâtir quand le bon moment dans ce but sera venu. (*Applaudissements.*)

H. Dr Brants. — Ich habe auf zwei Fragen zu antworten :

1) Die englischen Herren verurteilen Umsatzsteuer und Alles, was damit zusammenhängt, weil es den Verkehr mit Häusern und Grundstücken und insbesondere den Erwerb kleiner Häuser durch die Arbeiter erschwert, während wir in Deutschland und speziell in Preussen glauben, auf dem Wege der Besteuerung den fortwährenden und schnellen Handel insbesondere in unbebauten Grundstücken zu erschweren und dadurch vielleicht die Grundstückspreise etwas niedriger zu halten, wenigstens aber, wenn zwar die Grundstückspreise doch dieselbe Höhe behalten,

ın die Gemeinde an derselben zu beteiligen und die so gewonıe Steuer zur Verbesserung des Wohnwesens zu benutzen. Bei ser Gelegenheit möchte ich die belgischen Herren fragen, ob nicht die in ihrem Lande wesentlich niedrigeren Grundstücksise als in Deutschland zum Teil auf die hohen Kosten der räusserung und die hohen jährlichen Abgaben von Haus und ındstück — viel höher als bei uns -- zurückführen? Vielleicht aber der Unterschied zwischen den englischen Wünschen auf ingere Umsatzbesteuerung und den deutschen Wünschen hohe Umsatzbesteuerung wieder zurückzuführen auf den terschied der kleinen und grossen Häuser dort und hier. In gland kauft der Arbeiter und der bemittelte Mann durchweg Grundstück oder Haus, um es dauernd für sich zu behalten d zu bewohnen: hier herrscht Eigentumswohnung und Ständigt des Eigentums vor. In Deutschland dagegen ist Grundstück d Haus Gegenstand des Handels und des Vermietens, das gentum wechselt haüfiger.

2) Herr Cheysson findet, dass die hohe Besteuerung unbebau. Grundstücks in der Stadt nach dem Werte statt nach dem trage dazu führen kann, dass reiche Leute ihre grossen Stadtrten nun mehr bebauen und dadurch die Stadt nun öffentliche itze vermindern. Hiergegen ist zu sagen: Offentliche Plätze zu ıaffen, ist Sache der Stadt und nicht der Privaten. Ferner steuerung von Luxusgärten in der Stadt ist ebenso berechtigt, e alle übrigen Luxussteuern, an denen die Herren in Frankreich so reich sind. Endlich bezweifle ich, dass ein reicher Mann, um n einem Garten von 300.000 frcs Wert ca 3 ‰ = 900 frcs euern zu sparen, sich der Annehmlichkeit des prächtigen rtens beraubt. Er wird den Garten, ob mit oder ohne Steuer, nn zur Bebauung bringen, wenn der richtige Moment dafür kommen ist.

M. Mahaim. — Mesdames, Messieurs, la question qui a été sée par M. Brandts de savoir si en Belgique nous pensons que droits de mutation sont pour quelque chose dans le bas prix s terrains est bien de nature à étonner tous les Belges. C'est un ho de ce qui a été plus d'une fois exprimé en Allemagne, et tamment au congrès de Dusseldorf, où la question a été effleurée. ux de nos collègues les plus compétents, M. Thomas, délégué du inistère des Finances, et M. Hector Denis, viennent de me faire rt de leur étonnement. Ce point de vue est entièrement nouveau Belgique, et il nous paraît extrêmement singulier de voir des rangers venir approuver nos fameux impôts de mutation, que puis tant d'années nous attaquons de toutes nos forces. Vous ez entendu, en effet, dans le rapport de M. Denis, que nous nsidérons que l'impôt de mutation pèse sur la petite propriété aucoup plus que sur la grande.

Je ne suis pas en situation, pas plus que mes éminents collègues, de répondre à la question de M. Brandts. Je doute cependant que l'effet de ces impôts soit aussi considérable qu'il le prétend.

Nous nous trouvons encore ici en présence d'un phénomène très singulier que les congrès internationaux sont de nature à mettre en relief d'une façon saisissante. Les préoccupations sont en effet très différentes de pays à pays : en Allemagne, ce qui domine les préoccupations en matière de maisons ouvrières, c'est la peur de la spéculation immobilière dans les villes. C'est votre grand mal, or ce mal ne peut pas avoir une seule cause ; il en a plusieurs et je citerai notamment celle que vous connaissez tous : le plan de bâtisse dans vos villes qui rend la bâtisse chère et oblige à construire de grands blocs de maisons. Chez nous, cette spéculation malfaisante n'existe pas ou tout au moins n'existe que sur une très petite échelle. Sans doute, tout propriétaire est, en quelque mesure, un spéculateur en terrains. Mais nous ne trouvons pas chez nous de spéculation *organisée*, agissant en grand sur l'offre de terrains à bâtir. Nous ne souffrons pas du même mal. L'impôt de mutation y est-il pour quelque chose ? Peut-être, mais il y a beaucoup d'autres causes qui interviennent, de sorte que je ne voudrais pas affirmer que l'impôt de mutation empêche la spéculation dans les grandes villes.

Je suis sûr que les membres belges du Congrès conserveront le souvenir de cette question et qu'à la prochaine session il nous sera possible d'y répondre. *(Applaudissements.)*

M. le Président. — Messieurs, aucun orateur n'étant plus inscrit sur cette question, qui ne comporte pas de vote, je pense que nous pouvons clôre la discussion et passer à l'examen de la troisième question : celle de la *police des logements et de l'inspection sanitaire*.

M. Soenens. — Mesdames, Messieurs, j'ai à traiter devant vous la question si importante de la police des logements et de l'inspection sanitaire ; appelons la, par rappel de la controverse de tantôt, une question « pratique » pour MM. les Anglais et les Allemands, et « théorique et pratique » pour MM. les Belges.

Mais avant tout, Mesdames et Messieurs, je voudrais me dédoubler et de magistrat redevenir avocat, malgré ce que l'on vient de dire de cette dernière profession ; je voudrais pendant quelques instants défendre devant vous une cliente qui

est chère : la Belgique ; et je voudrais la défendre contre les aques passionnées du rapporteur.... le juge Soenens. Je voudrais aider devant vous les circonstances atténuantes et obtenir, tout moins, une condamnation conditionnelle. Je voudrais vous ontrer que la Belgique, comme une femme vaillante et aimable, es défauts de ses qualités.

En effet, Mesdames et Messieurs, nous nous présentons devant us les mains vides. Depuis le dernier congrès nous n'avons rien tenu ; nous sommes toujours dans la même situation mauvaise e nous avons exposée en 1900 et dans les congrès antérieurs ; pendant, vous l'avez vu dans mon rapport, ce n'a pas été de otre faute: nous avons réclamé à cor et à cri ; il y a six ans, nous vons pensé arriver au port : un projet de loi était déposé à la hambre des Représentants, mais depuis lors il a été oublié « dans s cartons ».

Notre pays a pour devise : « maximum de liberté et minimum contrainte » ; nous nous trouvons, par conséquent, dans une tuation difficile pour l'organisation d'une inspection dans le enre des inspections allemandes et anglaises ; c'est pourquoi, ans mon rapport, j'ai voulu attirer spécialement l'attention du ongrès et de toutes les autorités compétentes sur la conciliation ossible entre la liberté communale et la contrainte administrative 1 cette matière. Depuis lors, nous avons eu, par d'autres rapports, es renseignements précis sur la législation de nos frères de ollande qui se trouvent dans des conditions de mœurs, de droit de liberté identiques aux nôtres et j'appelle aussi toute l'attenon du Congrès sur la façon dont la question a été résolue dans ce ays. C'est précisément ma proposition qui a passé là en force e loi.

Je me permettrai donc de rappeler au Congrès le texte de ma roposition et d'appuyer sur la façon dont elle a été mise en ction en Hollande.

La règle impérative et coërcitive forme le § 1er de cette roposition ainsi conçu :

« Il y a lieu d'organiser efficacement la police et l'inspection anitaire des habitations à bon marché, spécialement par la proaulgation de lois et règlements généraux d'hygiène ou de salubrité ublique, *et plus encore par l'application rigoureuse et complète e leurs prescriptions*, ainsi que par la surveillance des construcions nouvelles et l'enquête permanente sur l'état des logements nciens. »



La sauvegarde de la décentralisation, de l'autonomie, d'une juste liberté est assurée par le § 2, ainsi libellé :

« Dans les pays de décentralisation administrative et d'autonomie locale, il y a lieu de recommander d'admettre le droit des autorités locales de prendre elles-mêmes les dispositions réglementaires relatives à la matière et de déterminer, selon les exigences des temps et des lieux, l'application des règles générales d'hygiène et de police obligatoires en matière de logements. »

Voilà les principes. Mais il faut que la loi soit la loi pour tous, pour les autorités communales comme pour les simples particuliers, vis à vis des pauvres qui souffrent de la non-organisation d'une inspection et de la non-exécution des lois comme vis à vis des riches qui doivent les observer ; et voilà pourquoi je complète ma proposition comme suit :

« Une fois la réglementation ainsi délibérée et appropriée il ne peut exister aucune raison de droit ou de fait de livrer sa surveillance et son exécution à l'inertie, au mauvais vouloir ou à la partialité d'autorités inférieures et trop directement en rapport avec les administrés et intéressés. »

Je m'arrête encore pour vous signaler comment en Hollande cette conciliation entre le respect de la loi, de l'intérêt général et la liberté communale a été réalisée et je me permets de vous lire un passage du rapport de M. Tellegen sur la question :

« Le législateur hollandais se borne à citer les points à réglementer ; il ne donne pas de particularités sur les règles à donner. La différence des circonstances locales dans les diverses parties du pays le force à cette restriction. Pour empêcher le conseil municipal d'abuser de sa liberté sous ce rapport l'ordonnance est sujette à l'approbation des députés provinciaux. »

« S'il y a désaccord entre la municipalité et les députés, la décision appartient à la Couronne. Si le conseil municipal omet d'exécuter la loi, le devoir en retombe sur les députés provinciaux sous l'approbation de la Couronne. Il faut encore citer que le conseil municipal a le droit de réglementer d'autres points que ceux nommés ci-dessus. Ceci est d'accord avec l'esprit de la loi, qui veut garantir que dans chaque commune le plus nécessaire sera fait, mais qui ne veut pas empêcher la municipalité de faire davantage dans l'intérêt public, en réservant aux députés et à la couronne le droit d'intervenir s'ils trouvent qu'on est allé trop loin. »

Telle est, Mesdames et Messieurs, ma plaidoirie de défense et ses conclusions.

Et maintenant, j'en viens à mon « réquisitoire » ; mais permettez que je ne le recommence pas. J'ai eu soin d'ajouter à mon rapport une bibliographie, avec des citations, formant la quintessence des avis de toutes nos autorités sanitaires, de tous les hommes s'occupant de législation ouvrière et de législation des habitations ouvrières, notamment M. Beernaert (le père, le « grand-père », pourrait-on dire, de la loi de 1889), le président du Congrès, M. Lepreux, notre secrétaire, M. Mahaim. Vous trouverez là une liste de 41 noms : elle se termine par celui d'un haut magistrat, M. le procureur-général Willemaers qui, dans la séance solennelle de rentrée de la Cour d'appel de Bruxelles, a dû proclamer, lui aussi, que « sous prétexte d'autonomie communale, on ne peut admettre le mépris des instructions réitérées du pouvoir et des ordres de la loi. »

Dans mon rapport « réquisitoire », Mesdames et Messieurs, trois questions surtout doivent attirer votre attention. Elles sont d'ailleurs en quelque sorte d'une banalité désespérante.

Il y a d'abord l'importance de l'inspection sur laquelle tout le monde est d'accord. Nous avons entendu, M. le Bourgmestre de Liége nous dire qu'il ne méconnaissait pas l'importance, l'acuité des maux existants dans sa ville. A la base de toute réglementation, se trouve le devoir de l'enquête et non pas de l'enquête platonique, de l'enquête déposée dans les tiroirs,... fussent-ils aussi beaux et blancs que ceux du casier de l'admirable enquête du Comité de patronage de Liége, dirigée par M. Mahaim et exposée dans le compartiment de l'Economie sociale. Il faut que, l'enquête une fois terminée, les vices signalés soient produits au grand jour, dénoncés aux autorités, et quand une nouvelle enquête se produit que l'on puisse constater une amélioration notable. Je pense que le Congrès sera d'accord avec moi, bien que ce ne soit pas mon vœu *in terminis*, pour réclamer dans tous les pays un service d'enquête avec inspection communale afin d'arriver à ce résultat qu'un bourgmestre, aussi cordial qu'il soit, n'ait plus le droit, plus tard, de dire aux congressistes « donnez-moi le remède » avant qu'il n'ait dit lui-même « voilà le mal ». Il faut qu'on voie le mal, que le malade soit diagnostiqué avant de demander au médecin quelle est la drogue à lui administrer (*Applaudissements*).

Mon premier vœu, Mesdames et Messieurs, a donc rapport surtout à la nécessité absolue de *l'inspection* et non pas seulement

d'une réglementation. Je me défie des lois platoniques comme des amours platoniques; je ne veux pas de réglementation sans inspection. Tous mes co-rapporteurs sont d'accord sur ce point : voyez notamment ce que dit, dans son rapport, M. Craies. M. Aldridge, verbalement, nous a confirmé cette nécessité absolue pour l'Angleterre. M. Albrecht nous a exprimé la même conviction au nom de l'Allemagne. M. Dominicus, adjoint au maire de Strasbourg, m'annonce qu'il appuiera vivement cette opinion, basée sur l'expérience. M. Tellegen est du même avis, ainsi que M. Kruseman, pour la Hollande ; M. Spataro pour l'Italie ; pour l'Autriche, nous avons l'avis concordant et autorisé de MM. von Fürth et Maresch.

Mon rapport prévoit l'inspection avec *autorité coërcitive* ; et, pour ce motif, il faut une certaine *indépendance des inspecteurs vis-à-vis des pouvoirs locaux;* il faut que l'inspecteur ne soit pas le subordonné du maire, qu'il ait voix au chapitre ; il faut que les comités de patronage n'aient pas devant eux un bourgmestre qui leur dise : « Vous n'êtes rien, taisez-vous. » J'ai connu, hélas ! de pareils bourgmestres. Je m'empresse de dire qu'il en est d'autres, (notamment l'honorable bourgmestre de Saint-Gilles, ici présent), qui nous ont dit : « Parlez, je vous écoute. » *(Applaudissements.)*

Je ne crois pas que le Congrès puisse avoir la moindre objection à présenter à mes vœux. Je n'ai fait que donner une forme précise, plus appropriée, aux vœux des congrès antérieurs.

Quant à l'autorité de l'inspection, à son indépendance vis-à-vis des pouvoirs locaux, consultez encore tous les rapports de mes co-rapporteurs. Voyez notamment le rapport de M. Craies, parlant de ces admirables institutions des « officiers de santé », des inspections qui sont la régénération hygiénique de l'Angleterre ; (spécialement pages 3, 5, 7 et 8 du dit rapport). Voyez aussi les considérations si pratiques émises par le rapporteur italien, M. Spartero. Le Congrès remarquera que, quoi qu'on en ait pu dire, chez les latins comme chez les anglo-saxons, il y a le « sens de la pratique ».

Voici ce qu'écrit M. Spataro :

« Dans les grandes villes, les autorités sont bien aidées par le public, mais dans les petites villes, l'opinion publique peut ne pas les aider, ou bien même leur être hostile. Les intérêts particuliers dans ces derniers cas sont plus forts que les autorités ; parfois ces intérêts particuliers sont précisément ceux des autorités !...

» On ne doit donc pas attendre de l'initiative privée dans les petites villes, qu'elle vienne en aide aux autorités sanitaires. Ces

ıtorités sanitaires, en Italie, sont encore trop soumises aux auto-
tés administratives (maires, conseillers, etc.), pour pouvoir
ɔpliquer les droits que les lois leur donnent sur l'hygiène des
ıbitations. *Conclusion :* Pour que la police des logements et l'ins-
ɔction sanitaire des habitations SOIENT EFFICACES, *il faut mettre
's villes à même de pouvoir faire appliquer les prescriptions
ygiéniques.* »

N'est-ce pas le commentaire de ma proposition faite par un
ıéridional ?

Tous, vous voyez, nous sommes d'accord pour réclamer la
berté dans la légalité. Nous la voulons en fait, nous la voulons
our tous, nous ne voulons pas qu'elle dégénère en licence ; ma
onscience de magistrat est parfois révoltée devant le contraste des
ɔis et règlements violés dans les logements ouvriers et sévèrement
ppliqués contre leurs occupants. J'ai pitié quand je vois traîner
evant moi de pauvres diables, prévenus de multiples et minimes
ontraventions ; lorsque je constate qu'ils grouillent dans les
mmondes taudis des bas-fonds de mon babylonnien palais de
ustice, ils ne sont plus aussi coupables à mes yeux. *(Applaudissements.)*

Messieurs, je conclus. Le grand problème de la police des
ıabitations à bon marché ne peut être résolu pratiquement sans
'*organisation efficace de l'inspection sanitaire ;* je prie le Congrès
l'attacher à cette question une très grande importance, et je suis
ɔersuadé qu'il se ralliera à mes conclusions, telles qu'elles ont été
ibellées à la fin de mon rapport.

J'espère que le Congrès sera le rayon de soleil qui fera éclore
ɔnfin la loi sur l'hygiène publique dont le projet a été déposé il y
ı six ans en Belgique. Messieurs, ne nous condamnez que conditionnellement ; nous sommes persuadés que d'ici quelque temps, au prochain congrès, nos efforts auront abouti. Nous vous promettons, dans l'intervalle, de continuer notre campagne, de mettre à profit les enseignements et renseignements fournis ici, de démontrer ce qu'il faut faire en Belgique par l'exemple de ce qui s'est fait déjà ailleurs, chez les nations les plus jalouses de leurs droits et franchises et de prouver à tous qu'un peuple libre comme le nôtre sait comprendre que la liberté n'est pas la licence. *(Applaudissements.)*

M. Dominicus (Strasbourg). — La police sanitaire des logements, si elle doit agir efficacement, doit fonctionner d'après les principes suivants :

1. Elle doit être *obligatoire ;* il ne suffit pas de laisser aux autorités locales la *faculté* de l'instituer.

2. Elle doit être *systématique ;* il ne suffit pas de visiter les les logements sur la requête et les réclamations des locataires : mais il faut contrôler *tous* ces logements rue par rue.

3. Elle doit être *permanente ;* il ne suffit pas d'avoir contrôlé une fois les maisons en matière hygiénique, mais le service sanitaire des logements doit rester, pour toujours une partie de l'administration communale.

4. Elle doit être exécutée d'après des prescriptions et *règlements précis* exigeant des *minima d'hygiène* (gesunsdheitliche Mindestvorschriften).

5. Elle doit être exécutée par des *fonctionnaires spéciaux*, des *techniciens*, se vouant entièrement à ce service, en combinaison avec les conseils sanitaires locaux.

Voilà les principes qui sont *indispensables*, d'après les multiples expériences de l'Allemagne, pour rendre *efficace* l'inspection sanitaire des logements.

M. Siegfried. — Messieurs, je n'ai que deux mots à dire pour faire observer qu'en France, nous avons voté, le 15 février 1902, une loi sur la protection de la santé publique, dans laquelle une section particulière est consacrée au logement. Les bases principales de cette police des logements consistent dans l'organisation de commissions sanitaires et dans la nécessité, pour les communes, d'adopter un règlement sanitaire, suivant un modèle type arrêté par le Ministère. Dans le cas où la commune refuserait d'adopter ce règlement sanitaire, le préfet a le droit de l'imposer.

J'ajouterai qu'un certain nombre d'entre nous avaient demandé l'organisation d'inspecteurs, parce qu'en cette matière une grande pratique est nécessaire. J'approuve à ce sujet les idées émises par les orateurs précédents ; il est indispensable, en effet, que l'inspection soit indépendante des autorités locales. Malheureusement, en France, comme un peu partout d'ailleurs, nous avons beaucoup de fonctionnaires et, en général, on n'aime pas à en créer de nouveaux. En conséquence, le Parlement français a repoussé l'idée de nommer des inspecteurs et la loi sera privée de ces auxiliaires qui me paraissent indispensables. J'ai tenu à attirer votre attention sur cette loi qui présente de grands avantages.

— La séance est levée à quatre heures trois quarts.

CINQUIÈME SÉANCE.

Séance du mercredi 9 août (matin).

Présidence de M. LEPREUX, président.

Siègent au bureau : M. HAMELIUS, vice-président, FUSTER, MAHAIM et VELGHE.

La séance est ouverte à 9 heures.

M. le Président. — La discussion de la troisième question continue.

M. J.W.Tellegen (Amsterdam). — M. le Président, Mesdames et Messieurs, mon rapport est divisé en trois parties. En premier lieu je parle de l'entretien et de la réparation des maisons existantes, en second lieu de l'interdiction d'habitation, et en troisième lieu des règles pour assurer un emploi convenable de la maison. Je ne parle pas des règlements pour les nouvelles constructions, si intéressants qu'ils soient, parce que je pensais qu'il n'entrait pas dans les intentions du Bureau qu'on en parlât, en traitant la troisième question.

Dans mon rapport, je parle toujours de la nouvelle loi hollandaise sur les habitations, mais il est bien utile de dire qu'en 1902 nous avons fait deux lois, la deuxième loi étant la loi sur l'inspection sanitaire. Que je n'aie pas fait mention de cette loi, c'est naturel, parce que je suis fonctionnaire de la commune d'Amsterdam, une commune qui, j'en suis convaincu sincèrement, n'a pas besoin de l'*intervention* de l'Etat, mais bien de l'*aide* de l'Etat en ce qui concerne le côté financier de la question. Et si Amsterdam n'est pas seulement la capitale des Pays-Bas, mais se trouve également au premier rang, en matière d'habitations nous le devons, pour une grande part, à l'orateur calme du vrai type néerlandais, que vous avez entendu parler hier, à M. Kruseman, ancien membre du Conseil communal d'Amsterdam.

Mais pour beaucoup de villes et surtout pour beaucoup de villages, c'est toute autre chose, et satisfaisant à une demande que M. Soenens m'a faite dans une conversation particulière, je veux dire quelques mots de la loi sur l'inspection. Dans le rapport de M. Soenens lui-même, vous pouvez lire que cette loi a institué

un Conseil supérieur d'hygiène et huit inspecteurs pour les habitations. En premier lieu les inspecteurs donnent des avis au Gouvernement, aux Députations permanentes des Conseils provinciaux [1] et aux Municipalités, mais conformément aux vœux exprimés dans les conclusions proposées par M. Soenens, ils ont le droit de visite dans tous logements, ateliers, même dans les maisons privées, dans le but de se rendre compte de leur état et de leur construction ; ils dressent procès-verbal des constatations et infractions.

En outre, la loi a institué des Commissions d'hygiène. Leur tâche est de donner des avis, mais le magistrat et le Conseil communal ne sont pas obligés d'en tenir compte. Si, par exemple la commission a émis un avis tendant à obliger le propriétaire d'une maison à faire des réparations et si cet avis n'est pas suivi, la Commission peut appeler de cette décision devant le Conseil communal. De même quand la Commission a été d'avis d'interdire l'habitation d'une maison et que le Conseil communal ne le fait pas, la Commission peut appeler de cette décision devant la Députation permanente du Conseil provincial.

C'est donc en tout point conforme aux vœux exprimés par M. Soenens. Mais les lois hollandaises vont encore plus loin. La loi sur les habitations prescrit que les règlements, que le Conseil communal doit promulguer, soient soumis à l'approbation de la Députation permanente du Conseil provincial (avec recours devant la Couronne), et en outre que, si le Conseil communal ne promulgue pas les règlements dans le délai fixé, il y soit suppléé par la Députation permanente sous l'approbation de la Couronne.

Il est encore intéressant de signaler qu'il y a une entente cordiale entre la Commission d'hygiène et l'inspection communale. J'en ai parlé dans mon rapport, mais l'imprimeur a laisser tomber quelques mots et par là le texte qui a été distribué, est incompréhensible. A la cinquième page, après la cinquième ligne, il faut insérer les mots suivants : « *par une inspection spéciale sous la direction du magistrat, ces* ».

Il y a encore une autre erreur dans mon rapport.

Dans la dernière partie, en parlant des inspectrices, je dis qu'elles désirent que leur salaire soit fixé à dix florins, annuellement pour chaque *maison* ; il faut lire pour chaque *logement*.

(1) Par erreur, je parle dans mon rapport des députés provinciaux, au lieu de la Députation permanente du Conseil provincial. (Gedeputeerde Staten).

our les grandes villes, la différence est assez grande, parce que ans la plupart des maisons, on trouve plusieurs logements.

Mesdames et Messieurs, M. le Président désire que je finisse il faut que je lui obéisse. Cependant, si un des membres du ongrès désire encore recevoir des renseignements de moi, je suis aturellement à sa disposition Mais je préférerais donner ces enseignements dans mon bureau, à l'hôtel-de-ville d'Amsterdam. à je puis ouvrir nos cartons et prouver que la question des abitations n'est pas seulement une question des habitations à bon iarché, qu'on trouve aussi des choses bien tristes dans d'autres iaisons, je pense par exemple aux chambres à coucher des omestiques, des garçons d'hôtel, des garçons coiffeurs, des garçons oulangers, des apprentis en général, etc.

M. le Dr Maresch (Vienne). — En Autriche, l'initiative rivée s'est occupée de la question du logement. L'Etat la pro-oque en accordant des exonérations d'impôts aux entreprises qui réent des logements réunissant certaines conditions pour les uvriers. Comme, en Autriche, les impôts de l'Etat et des com-nunes atteignent dans les villes de 31 à 44 pour cent du reve u rut des maisons, l'exemption pendant 24 ans représente une omme considérable et cette épargne permet de bâtir mieux et neilleur marché. L'exemption n'est accordée qu'aux maisons qui ont conformes aux conditions hygiéniques et sociales fixées par es lois et règlements. En outre, le revenu de la maison ne doit pas dépasser un pourcentage du capital, déterminé séparément pour chaque province ; ce taux est de 0.2 à 0.5 pour cent plus élevé que l'intérêt hypothécaire usuel des Caisses d'épargne. Quand ces maisons (destinées à deux familles au maximum) arri-vent à être vendues à leurs locataires, l'exemption d'impôt n'a lieu que si le prix de vente ne dépasse pas les frais de construction et la quotité de l'amortissement comporte au moins 1 % par an du prix de vente. Enfin, pour toutes ces maisons privilégiées, la destination de la maison comme habitation ouvrière doit être inscrite au livre foncier pour 50 ans.

Grâce à cette loi de 1902, l'initiative privée aura l'occasion d'intervenir sur le marché des logements sans renoncer à l'intérêt du capital investi.

La fondation François-Joseph pour maisons ouvrières, consti-tuée à Vienne, en 1896, a une grande importance. Elle a un capital de 2 millions et quart de couronnes. Elle fait des expé-riences pour dét rminer la manière de bâtir et d'administrer afin

d'atteindre le but de la loi, qui est la multiplication et l'amélioration des logements ouvriers. Elle a fourni les bases techniques pour la loi, aussi bien que les calculs financiers pour les entrepreneurs, et, bien que ses capitaux, à cet effet, soient « à fonds perdus » elle est arrivée à faire rapporter 3 à 4 pour cent à ses placements. Ses installations cherchent à déterminer tout ce qui peut être fait en matière d'hygiène des logements sans en augmenter le prix au point d'en rendre la location impossible.

Comme les maisons pour une famille acquises par la Fondation coûtaient trop cher, elle a construit des blocs de 26 maisons, pour 16 familles, à 4 étages, soit au total 400 logements pour 2.000 personnes. Ces colonies sont pourvues de bains, lavoirs, bibliothèques, services médicaux, etc. Elles sont complétées par deux maisons (Heime) pour célibataires, hommes et femmes, car il est interdit de sous-louer et de prendre des logeurs dans les autres maisons de la Fondation. Tout dernièrement, on a construit une maison de logement pour hommes, capable d'en abriter 560, sur le modèle des Rowton houses, et elle doit rapporter un intérêt suffisant. Les efforts de la Fondation constituent des « travaux préparatoires » pour la législation.

H. Dr Maresch, (Wien) weist darauf hin, dass in Oesterreich an die Wohnungsfrage durch Privat-Initiative herangetreten wurde. Der Staat provocirt diese, indem er Steuererleichterungen jenen Unternehmungen gewährt, die Wohnungen bestimmter Qualität für Arbeiter schaffen.

Da die staatliche und comunale Gebäudesteuer in Oesterreich in den Städten 31 bis 44 Percent des Bruttozinses beansprucht, bedeutet deren Nachsicht auf 24 Jahre sehr viel und kann um diese Ersparnis besser und billiger gebaut werden. Damit dies eintritt, wird die Steuernachsicht nur solchen Häusern gegeben, welche den im Gesetze und Regierungsverordnungen fixirten hygienischen und socialen Anforderungen entsprechen. Auch darf der Zinsertag des Hauses einen für jedes Kronland besonders bestimten Percentsatz des Anlage-capitales nicht überschreiten, welcher 0·2 bis 0·5 Percent höher ist, als der dort übliche Hypothekarzinsfuss der Sparkassen. Auch wenn Häuser (höchstens für zwei Familien) zum Verkauf an die Miether errichtet werden, tritt die Steuerbefreiung dann ein, wenn der Verkaufpreis die Selbstkosten nicht übersteigt und die Amortisationsquote jährlich mindestens 1 % des Kaufschillnigs beträgt.

Endlich muss bei allen diesen begünstigten Häusern die Widmung als Arbeiterhäuser auf 50 Jahre im Grundbuch eingetragen werden.

Der Privat-Initiative wird durch dieses neue Gesetz von 1902 Gelegenheit gegeben auf dem Wohnungsmarkt einzugreifen ohne Verzicht auf Ertrag bei der Anlage.

Grosse Bedeutung besitzt die schon 1896 in Wien errichtete Franz-Josefs-Stiftung für Volkswohnungen, welche mit einem Capital von 2 1/4 Millionen Kronen ausgestattet, die Versuche macht, wie gebaut und verwaltet werden muss, damit das Ziel des Gesetzes, die Vermehrung und Verbesserung der Arbeiterwohnungen erreicht werde. Sie hat sowol die technischen Grundlagen für das Gesetz geschaffen als auch die finanziellen Calculationen für die Unternehmer und trotz der dabei eigentlich *à fonds perdu* verwendbaren Capitalien für ihre Anlagen eine 3-4 % Verzinsung erzielt. An den einzelnen Einrichtungen wird gezeigt, was Alles zur Assanirung der Wohnungen geleistet werden kann, ohne diese so zu vertheuern, dass sie nicht mehr vermiethbar sind.

Da sich die von der Stiftung übernomenen Einfamilienhäuser nicht bewährten, die Herstellung zu theuer war, wurden Blocks errichtet mit 26 Reihenhäusern à 16 Familien in 4 Stockwerken mithin ca 400 Wohnungen für 2000 Personen. Diese Colonien sind ausgestattet mit Bädern, Waschanstalten, Bibliotheken, Aerzten, etc. Sie finden Ergänzung durch zwei Heime für ledige Männer und Frauen, da in den Familien Untermiether und Bettgeher nicht aufgenomen werden dürfen. Neuestens wird ein Männerheim für 500 Bewohner nach den Principien der Rowtonhäuser errichtet und soll sich entsprechend verzinsen. Die Bemühungen der Stiftung bilden Vorstudien für die Gesetzgebung.

M. Ambroise Rendu (Paris). — La question des vieilles habitations est la plus grave, à mon avis, de celles que nous avons à traiter ici. Elle est plus que nationale, elle est sociale et humaine surtout. On ne saurait trop s'attacher à la résoudre dans l'intérêt des classes laborieuses qui habitent les grandes cités.

Certes, les règlements sont bons, mais ils ne suffisent pas. En France, la loi de 1850 permettait d'atteindre les logements insalubres, mais elle n'a pas donné les résultats salutaires qu'on en pouvait et devait attendre.

Nous venons d'en faire une nouvelle en 1902; souhaitons qu'elle soit mieux appliquée.

Surtout suivons les bons exemples. Je me trouvais en Angleterre, en 1901, et je demandais au directeur des services sanitaires de la Cité comment l'Angleterre avait pu lutter victorieusement contre la tuberculose et abaisser le taux de la mortalité de 3 à 1 %. — « Rien de plus simple, me répondit-il, nous avons assaini les habitations et amené de la viande d'Australie. Voilà notre secret. »

Je ne vous parlerai pas du second moyen. Mais le premier est excellent. L'expérience l'a prouvé. Londres est une ville très salubre et elle a consacré 175 millions à l'épuration urbaine.

Mais, pour arriver à ce résultat, il faut provoquer l'opinion publique, la mettre en mouvement, lui montrer le côté humanitaire de l'œuvre. Il faut aussi favoriser la reconstruction des vieilles maisons, qui constituent le tiers des habitations, dans un grand nombre de villes, par des exemptions fiscales et des appuis financiers, notamment par ces associations dont vient de parler le précédent orateur. Je suis heureux de constater que l'Autriche a pris les devants à ce sujet.

Faisons donc appel aux sentiments généreux des Etats, des municipalités, des propriétaires, et aidons-les de notre vive sympathie.

Comme conclusion, je dépose un vœu ainsi conçu : « Il est » désirable que l'assainissement ou la réédification des vieilles » maisons soient favorisés par des exemptions fiscales et des » combinaisons financières de crédit immobilier. » *(Applaudissements.)*

M. le docteur von Fürth (Vienne) s'occupe de la question de l'organisation de « la surveillance à exercer sur les logements » (Wohnungspflege). Dans beaucoup de pays, la police des logements est restée fort en arrière de la police des bâtisses : les autorités ne s'occupent que de la construction et non de l'utilisation des logements, tandis que les autorités sanitaires ont d'autres devoirs. Entre le technicien et le médecin devrait se trouver l'économiste, qui sait se placer au point de vue social. C'est pourquoi il est nécessaire d'établir une organisation unitaire en créant un office impérial du logement.

L'inspection des logements ne doit pas se limiter aux petits logements, mais être générale. Il y aurait lieu de modifier, à cet égard, le § 1er de la résolution proposée par M. Soenens.

H. Dr von Fürth bespricht die Frage der Organisation der Wohnungspflege. Die Wohnungspolizei tritt in vielen Ländern noch gegen die Baupolizei in den Hintergrund, weil die Baubehörden nur auf die Erbauung, nicht auf die Benützung der Wohnungen Einfluss nehmen und die Sanitätsbehörden durch andere Aufgaben in Anspruch genommen sind. Zwischen dem Techniker und Mediziner fehlt der Social-Œkonom, der auch die socialen Gesichtspunkte berücksichtigt. Eine einheitliche Organisation in einem Reichswohnungsamt ist daher nothwendig.

Die Wohnungsinspektion soll nicht auf kleine Wohnungen beschränkt werden, sondern allgemein sein, weshalb eine entsprechende Aenderung des P. 1 der Resolution des Herrn Soenens wünschenswert wäre.

M. Michielse (Harlem) expose l'organisation sanitaire de la ville de Harlem. Celle-ci présente cette particularité qu'elle ne permet pas au propriétaire, ni au locataire de louer un logement sans une autorisation constatant que l'habitation est en bon état.

M. le Dr Boobbyer (Nottingham) expose l'organisation de l'inspection sanitaire en Angleterre. Il explique que l'inspecteur n'a le droit de pénétrer dans les maisons particulières que s'il a des raisons d'y soupçonner l'existence d'une nuisance antihygiénique. On a pris depuis peu l'habitude, dans les municipalités anglaises, de nommer aussi des dames inspectrices. Ce sont des personnes ayant une bonne instruction générale et possédant un certificat de compétence en matière sanitaire. On a trouvé que ces dames pouvaient faire, pratiquement, tout ce que les inspecteurs faisaient, et beaucoup de choses qu'ils ne pouvaient pas faire. En outre, elles sont beaucoup mieux accueillies par la majorité des ménagères que les inspecteurs. On ne se rend pas compte suffisamment qu'afin de faire donner, à tous les projets d'amélioration du logement, leur maximum d'effet utile, il est nécessaire d'y introduire, beaucoup plus largement, un élément d'éducation et de discipline. Les femmes visiteurs sanitaires se sont montrées d'excellents agents dans ce sens. Dans chaque classe de la société, il existe des gens qui ont fortement besoin d'être encouragés et même poussés pour être amenés à devenir de bons citoyens, et si à de telles gens, parmi les pauvres, on pouvait apprendre à montrer plus de considération pour leur propre intérêt et celui des autres qu'ils ne le font d'habitude, une grande et belle œuvre serait accomplie. Dans beaucoup de villes anglaises, on a reconnu qu'il était possible de forcer ces gens sans soins à se conduire décemment, à tenir leurs maisons en ordre, en leur montrant que s'ils ne le faisaient pas, ils deviendraient des parias dans la société et qu'aucun propriétaire ne les accepterait comme locataires. *(Applaudissements).*

Dr Boobbyer (Nottingham) referred to the existing system of sanitary inspection in England, and explained that an inspector in that country had right of entry to private houses only when he had reason to suspect the existence of a nuisance therein. Of late it had become a practice in English municipalities to appoint also lady inspectors of good general education possessing a certificate of competency in sanitary knowledge. It had been found that

these ladies were able do do practically all that a male inspector could, and much that he could not. They were, moreover, much more acceptable to the majority of the women folk than male inspectors.

In order to secure the maximum of benefit from housing improvement schemes, it was necessary that a much larger educational and disciplinary element should enter into the schemes than many people imagined. The lady health visitors were excellent agents for introducing such elements into the management. In every section of the community there existed people who required a great deal of encouragement, even coercion, to induce them to play the part of good citizens, and if such people among the poor could be induced to shew more consideration for their own and other peoples interests than was thier wont a very good work be accomplished.

In many English cities it had been found possible to compel such feckless people to behave themselves decently and to keep their houses in order, by shewing than that if they did not they would become pariahs in the community, because no landlord eister public or private would accept them as tenants.

M. T. R. Marr (Manchester). — Je ne désire retenir l'attention du Congrès que sur deux points. En premier lieu, il ne suffit pas de prendre des règlements ordonnant l'inspection sanitaire, il est tout aussi important de s'assurer d'un corps de fonctionnaires capables de mettre à exécution les règlements. C'est peut-être en ce point que les villes anglaises ont le plus fréquemment commis des fautes. Il est essentiel que l'inspection, pour être utile, soit régulière, systématique, complète et continuelle. L'inspection doit porter sur toutes les maisons et même les ateliers. Pour que cela puisse se faire, il faut nécessairement nommer un corps de fonctionnaires nombreux et ayant reçu une bonne préparation.

Le second point est que l'inspection sanitaire ne peut être effective qu'à grands frais ; et peut-être ne le sera-t-elle même pas dans ce cas, s'il n'existe pas une coopération volontaire entre les autorités et la généralité des citoyens. Si ceux-ci se mettent bien dans l'esprit que le souci de la salubrité publique est une chose d'importance pour eux-mêmes, pour leur bonheur et leur bien-être, ils collaboreront volontiers à des mesures destinées à améliorer leurs maisons à l'intérieur et à l'extérieur. Il y a là toute une éducation à faire, qui doit commencer avec l'enfant à l'école, se continuer pendant les années de l'adolescence au moyen de ces clubs et sociétés de jeunes gens et de jeunes filles si fréquents dans les villes anglaises, et persister parmi les adultes par la propagande d'associations formées dans le but de répandre les connais-

sances en matière sanitaire, comme celles qui sont représentées à ce Congrés. *(Applaudissements).*

M. T. Marr (Manchester). — There are two points only to which I wish to draw attention. In the first place it is not enough to make regulations providing for sanitary inspection : it is equally important to secure an adequate staff of officers to carry out the work. It is in this matter, perhaps, that English towns most frequently fall short. It is essential that inspection to be useful should be regular, systematic, complete and continous. The inspection should cover every house and should also extend to workplaces. To make this possible there must be appointed a large and well trained staff.

The second point is that sanitary inspection cannot be effective, except at a vast cost, and perhaps not even there. unless there is a voluntary cooperation existing between the authorities and the general body of citizens. If the citizens realise that care for the public health is a matter of moment to themselves, to their own happiness and welfare, they will cooperate willingly in measures for the improvement of the conditions in and around their dwellings. This depends on an education, which must begin with the children at school, must be continued throught the years of adolescence by means of clubs and societies for boys and girls such as are so common in English towns, and must be maintained among adults by the propaganda of associations formed to discriminate information on matters of health such as are represented at this Congress.

M. le Président. — Messieurs, pour terminer cette intéressante discussion, je prie M. Soenens de vouloir bien donner lecture de ses conclusions.

M. Soenens. — Comme nous sommes d'accord sur les principes, nous pourrions écourter mes conclusions et les réduire aux deux propositions dont je vais vous donner lecture.

1re proposition : « Il y a lieu d'organiser efficacement la police et l'inspection sanitaire des habitations à bon marché ».

Vu le programme et la compétence restreinte du Congrès, je ne pense pas que nous puissions remplacer les mots « habitations à bon marché », par le terme général « habitations ».

M. le Président. — Il semble, en effet, que nous devrions conserver les mots « habitations à bon marché » qui correspondent au cadre de notre Congrés.

M. Soenens. — Voici ma 2e proposition : « Il est indispensable que les préposés à l'inspection des logements puissent agir

avec autorité coercitive et qu'ils soient, tout au moins en partie, indépendants des pouvoirs locaux. »

Un Membre. — « Autant que possible », paraît plus grammatical que « tout au moins en partie. »

M. Soenens. — Il peut suffire d'affirmer le principe de l'indépendance des inspecteurs dans la mesure nécessaire. L'on pourrait ainsi supprimer la restriction « tout au moins en partie » qui soulève des objections.

M. le Président. — La question est-elle clairement posée pour tous les Congressistes ?

M. Louis Mettewie (Bruxelles). — Je propose, par voie d'amendement, la suppression des mots « à bon marché ». Je pense, avec plusieurs orateurs qui m'ont précédé, que l'inspection sanitaire s'impose pour toutes les habitations en général. D'autant plus que si elle était ordonnée seulement pour les habitations à bon marché, la mesure pourrait être considérée par la classe ouvrière comme une mesure vexatoire prise uniquement à l'égard des pauvres. Or, la loi doit être égale pour tous, pour qu'elle soit acceptée par tous comme une nécessité.

La demeure du riche peut, au surplus, devenir aussi bien que celle du pauvre, une cause d'insalubrité publique. Mon amendement répond certainement au sentiment général des membres du Congrès.

M. Soenens. — Je me rallie à l'amendement, si l'on écarte l'objection d'incompétence.

M. Budgett Meakin. — Permettez-moi, M. le Président, de dire que dans mon pays toutes les maisons sont soumises à l'inspection depuis le palais du roi jusqu'à la demeure du plus pauvre.

M. le Président. — Je mets le vœu ainsi amendé aux voix. Je le déclare adopté à l'unanimité.

M. le Président. — Nous passons maintenant à la discussion de la quatrième question : « *Règles à suivre pour établir des plans d'ensemble de nouveaux quartiers à bâtir, de façon à permettre le lotissement le plus convenable des terrains, soit pour la transformation d'anciennes agglomérations, soit pour l'appropriation de nouveaux terrains. — Les cités-jardins.* »

M. Budgett Meakin (Londres). — Pourquoi parler des jardins, alors que nous n'avons pas encore trouvé les maisons elles-mêmes assez bon marché ? N'est-ce pas trop demander ? Non. La même solution qui, seule, pourra nous donner des habitations à bon marché pourra nous donner aussi des jardins.

Dans le loyer que paie le locataire, il y a deux éléments : le loyer du terrain et le loyer du bâtiment. Si, dans les circonstances actuelles, tous deux sont trop élevés, cela tient à ce que le premier est trop élevé ; là est le véritable obstacle à la création d'habitations à bon marché. Pourquoi ? Parce que nous avons laissé s'entasser dans les endroits où les usines se trouvent une population sans limite, tant qu'elle a trouvé moyen de se loger, si mal que ce soit. C'est ce qui a été l'occasion de la spéculation immobilière dont tout le monde souffre. Pas d'air, pas de soleil, pas d'accès à la nature, pas de santé libre, à quoi tout être humain a droit, tels ont été les résultats. Il n'est plus nécessaire de refaire ce triste tableau. Mais le remède ?

I. La première chose à faire est de limiter le nombre des habitants qui peuvent être logés par hectare, de même que nous avons si heureusement limité la proportion de passagers qui peuvent être embarqués sur un vaisseau. Cette mesure ôtera, d'un coup, le point d'appui de la spéculation et nous donnera du terrain à des prix raisonnables. Mais cela ne nous donnera pas des jardins, du moins dans les villes et les faubourgs existants, jusqu'au jour où nos nouvelles cités où nos nouveaux quartiers auront tellement attiré du monde que pour garder des locataires, les propriétaires dans les anciennes villes rebâtiront leurs maisons d'aprés notre système.

II. Le second point est d'acheter du terrain en quantité suffisante, assez loin du centre des villes ou même dans la campagne, de manière à l'avoir à bas prix, et d'y construire notre cité-jardin, avec tout ce dont un homme a besoin.

Mais il ne faut pas revendre, afin de ne pas rouvrir la porte à la spéculation. Il faut :

a) louer les terrains avec les restrictions nécessaires pour éviter tout abus et toute régression sur l'état de choses actuel ;

b) réserver aux habitants qui l'ont créée par leur rente présente, toute augmentation de valeur du terrain.

Cette cité n'est pas un rêve. Elle existe. C'est la cité-jardin de Letchworth, à quarante kilomètres environ au Nord de Londres. Son emplacement s'étend sur 1.500 hectares, achetés à peu près

2,500 francs l'hectare. 500 sont réservés à la ville proprement dite, qui ne doit pas avoir plus de 30,000 habitants, et 1,000 à une ceinture d'agriculteurs qui ne dépassera pas 5,000 habitants. Les services d'eau, de gaz et d'égoûts sont déjà établis, les rues principales pavées et bordées d'arbres. Des usines commencent à s'élever. Des voies de communications rapides et à bon marché sont assurées. Une centaine de maisons sont déjà occupées et on vient de construire, en trois mois, plus d'une centaine d'autres cottages à 5 pièces ne coûtant de bâtisse que 3,750 francs chacun. Ces cottages forment une exposition si intéressante que j'engage tous ceux des membres du Congrès qui le peuvent à aller la visiter avant la fin du mois prochain. Je puis leur assurer, d'ailleurs, qu'ils seront les bienvenus, en tout temps. (*Applaudissements*).

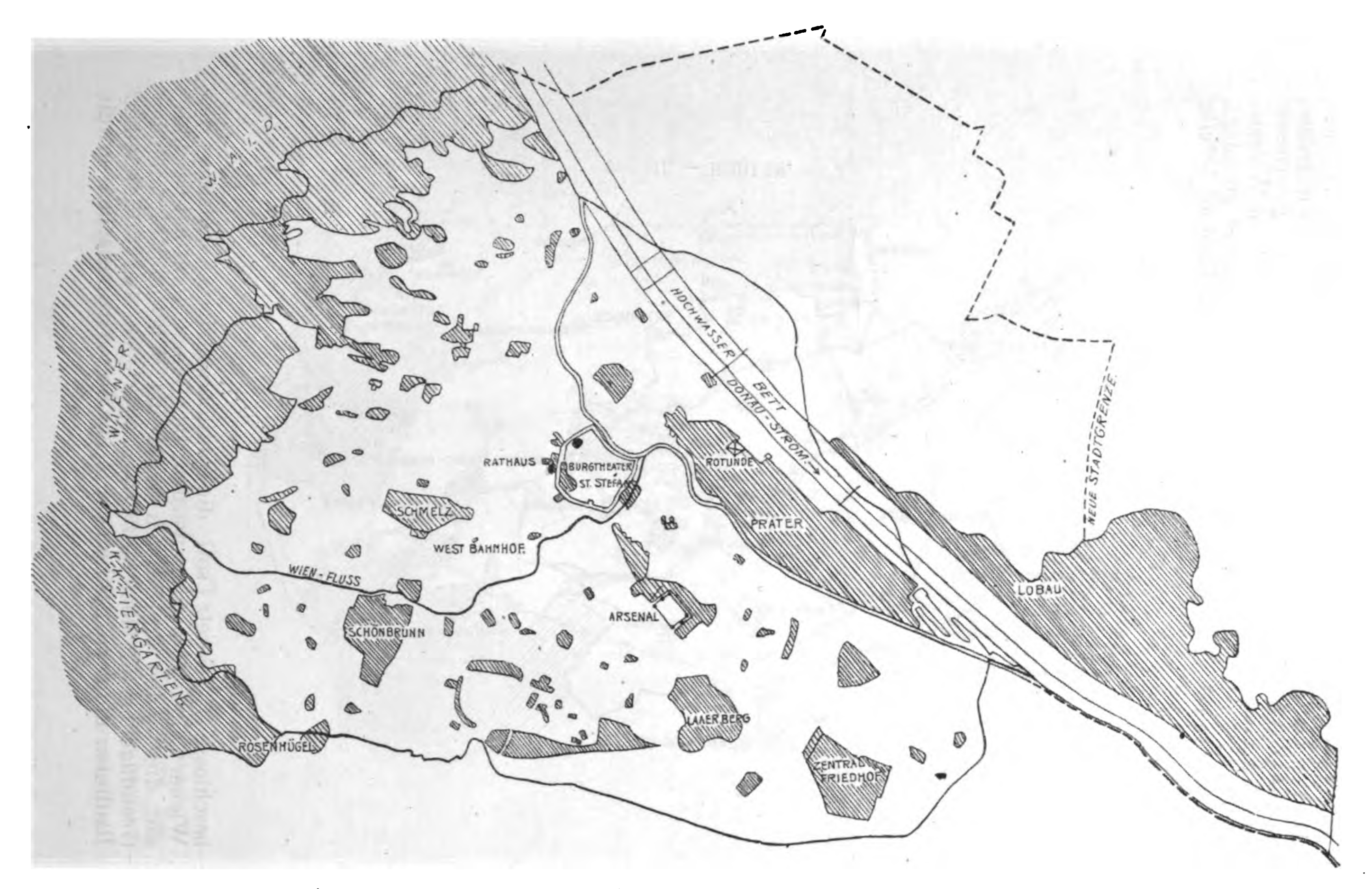
M. le D[r] von Fürth (Vienne) désire qu'en s'occupant des cités-jardins, on n'oublie pas la question des jardins dans les villes. Vienne se trouve, sous ce rapport, dans une situation privilégiée, comparativement à d'autres grandes villes (1) et elle possède, en outre, dans la « forêt de Vienne, » un vaste réservoir d'air. En vue de garantir les intérêts sanitaires des habitants, on se propose de convertir, pour toujours, l'état actuel en créant une ceinture de bois et de prairies tout autour de la ville, en même temps qu'un boulevard sur les hauteurs. Une loi adoptée par la diète de la Basse-Autriche interdit déjà le déboisement de la forêt de Vienne, qui était contraire à la salubrité publique. Le conseil communal a résolu de frapper d'interdiction de bâtir les terrains se trouvant dans la ceinture des bois et des prairies projetée et, par conséquent, de ne pas tracer, pour ces terrains, de réglement d'allignement, de consacrer, en outre pour toujours, les terrains qui appartiennent à la ville dans cette zône à la même destination, et d'acheter les autres dans la mesure où ce sera possible.

Le projet est de nature à entrainer des frais considérables et son exécution exigera des études approfondies, mais à coup sûr, il aura les meilleurs effets au point de vue sanitaire. *(Vifs applaudissements).*

L'orateur montre, à l'appui de sa démonstration, deux plans qui attirent vivement l'attention du Congrès. Le Bureau décide de faire reproduire le premier.

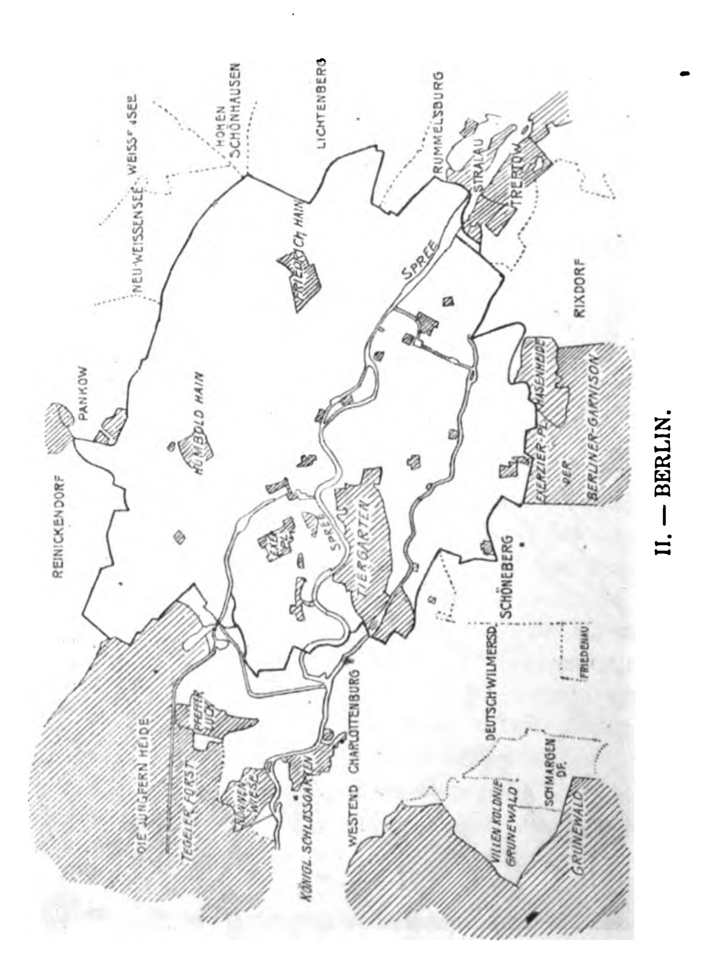
H. D[r] von Fürth wünscht, dass über die Gartenstädte nicht die Gärten in den Städten vergessen werden. Wien ist in dieser

(1) Les plans I (Vienne), II (Berlin), III (Paris), IV (Londres) ci-contre.


WIENER
WALD
HOCHWASSER BETT
DONAU-STROM
NEUE STADTGRENZE
RATHAUS
BURGTHEATER
ST. STEFAN
ROTUNDE
PRATER
LOBAU
SCHMELZ
WEST BAHNHOF
WIEN-FLUSS
SCHÖNBRUNN
ARSENAL
K.K. TIERGARTEN
LAAERBERG
ROSENHÜGEL
CENTRAL FRIEDHOF

I. — VIENNE.

Hinsicht gegenüber andern Grossstädten günstig gestellt und hat überdies am Wienerwald ein grosses Luftreservoir. Der gegenwärtige Zustand soll nun zur Wahrung der sanitären Interessen der Bewohner Wiens durch Schaffung eines Wald- und Wiesengürtels in Verbindung mit einer Höhenstrasse dauernd gesichert werden. Durch ein vom niederoesterreichischen Landtag bereits

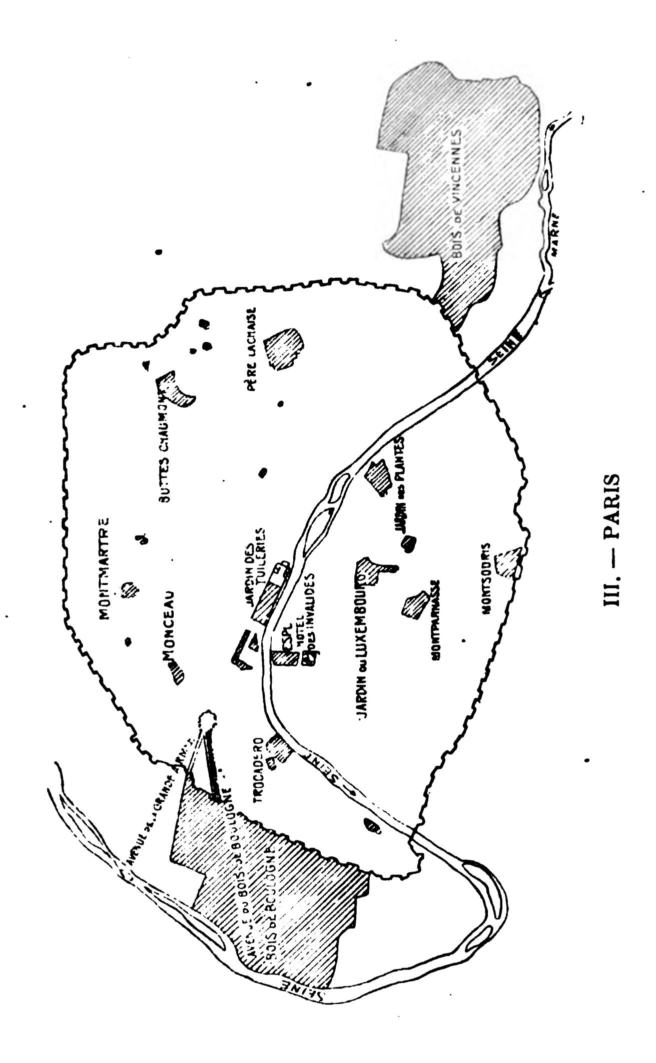


II. — BERLIN.

beschlossenes Gesetz soll die sanitätswidrige Abholzung des Wienerwaldes verhindert werden. Der Gemeinderat hat beschlossen, die in den projektirten Wald-und Wiesengürtel fallenden Grundflächen mit dem Bauverbot zu belegen und für dieselben Baulinien nicht zu bestimmen, ferner diese Grundflächen, soweit

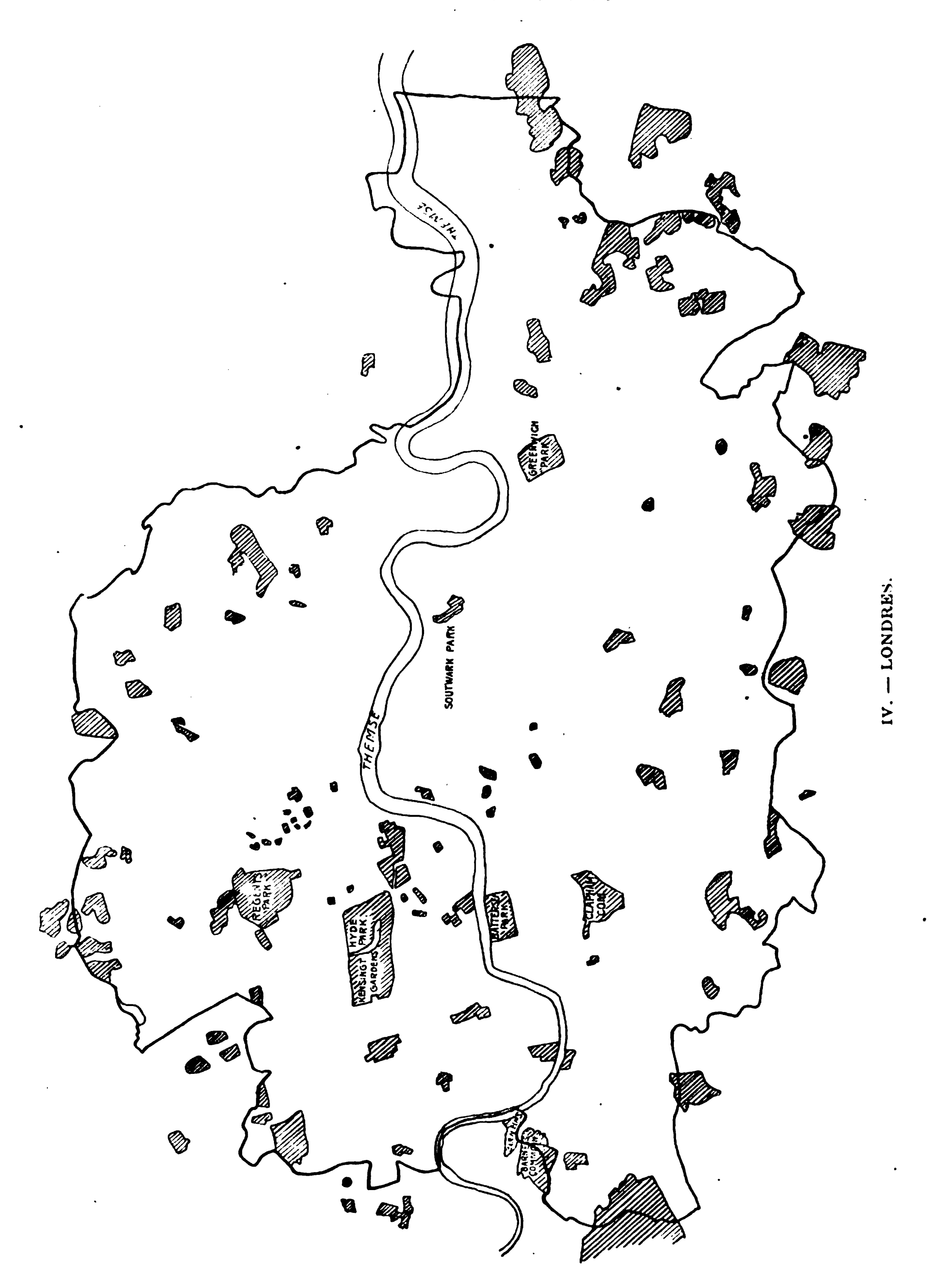
sie der Stadt gehören, dauernd diesem Zwecke zu widmen, sofern dies nicht der Fall ist, nach Tunlichkeit zu erwerben.

Das Projekt ist mit grossen Kosten verbunden und wird zu seiner Ausführung Jahrzehnte benötigen, ist aber jedenfalls geeignet, in sanitärer Hinsicht günstig zu wirken.



III. — PARIS

M. Charles Didier (Bruxelles) expose que le nombre des rapports présentés au Congrès sur la question des cités-jardins (six ou sept) prouve l'intérêt que l'on porte à ce moyen de remédier


THEMSE
GREENWICH PARK
SOUTWARK PARK
THEMSE
REGENTS PARK
HYDE PARK
KENSINGT GARDENS
CLAPHAM COM.

IV. — LONDRES.

à l'insuffisance des logements dans les grandes villes : la cité-jardin est avant tout un moyen pratique.

L'Association des cités-jardins de Belgique est de création trop récente (1905), pour qu'il soit question déjà de résultats. Cependant sa création a provoqué des centaines et des centaines de demandes, ce qui prouve, à l'évidence, qu'elle répondait à un besoin.

« En Belgique, il ne peut être question, pour le moment du moins, de faire aussi grand que nos amis d'Angleterre. Nous allons essayer de faire un premier *village* d'employés, de fonctionnaires, à titre de première démonstration. »

M. Didier ajoute que, dans son rapport sur les jardins ouvriers, M. Tibbaut, membre de la Chambre des représentants, fait remarquer que l'Association des Cités-Jardins, qu'il approuve d'ailleurs entièrement, aura besoin pour se développer de l'appui des pouvoirs publics ; inutile de dire que l'Association serait heureuse de recevoir un appui aussi précieux, une véritable reconnaissance officielle. Le rapporteur propose au Congrès d'adopter un vœu dans ce sens.

M. H. P. Berlage (Amsterdam). — La loi néerlandaise du 22 juin 1902 sur les habitations *(woningwet)* contient l'article suivant :

« Dans les communes de plus de 10.000 habitants, ainsi que
» dans les autres communes dont la population a augmenté de plus
» d'un cinquième dans les cinq dernières années, le Conseil com-
» munal fera établir un plan d'extension qui déterminera l'aire
» destinée aux rues, canaux et places publiques. »

Le but de cet article est de faire arrêter d'abord un plan d'extension des villes afin d'éviter que, par suite d'un trop rapide développement, des quartiers urbains nouveaux ne deviennent insalubres, que le lotissement des terrains soit plus convenable, et que les expropriations nécessaires puissent se faire plus aisément.

Aussi, plusieurs communes, dans ces dernières années, ont été obligées d'adopter des plans d'extension. Je citerai notamment les villes de Rotterdam, d'Amsterdam et de La Haye, pour m'en tenir aux plus grandes.

Je n'ai pas été à même d'étudier les plans de Rotterdam et de La Haye, mais je puis vous communiquer quelques détails sur celui d'Amsterdam.

D'abord, la proportion de la surface non bâtie est énorme : 60 % de la surface totale, la surface bâtie n'atteignant que 40 %. Cette proportion serait exagérée, s'il n'était désirable que le nouveau quartier contînt un vaste terrain pour des expositions, des sports, des exercices militaires. Une grande partie des terrains est aussi réservée à la construction de maisons isolées, villas, etc.; enfin, une autre partie considérable est destinée à des endroits de promenade, parce que les environs d'Amsterdam n'en ont pas trop.

La largeur des rues projetées est aussi suffisante : de 15 à 30 mètres, et même plus pour quelques rues principales. Quel progrès par rapport aux rues de la ville ancienne ! On voit que les «grachten», les canaux, font exception. Dans le plan nouveau, ceux-ci ne font pas défaut non plus, quoiqu'ils soient moins nombreux que dans l'ancienne ville.

Quant aux rues, on a cherché, autant que possible, à leur donner une direction Nord-Sud, comme celle qui donne le plus de chaleur et de lumière.

Le lotissement des terrains se fait d'après des mesures différentes.

A Amsterdam, dans la ville ancienne, il n'existe pas de démarcation bien nette entre les quartiers habités par les diverses classes de la population. Je crois qu'au point de vue social, il ne faut point les séparer. C'est pourquoi les mesures fixées aux terrains à bâtir varient de 30 jusqu'à 60 et même 80 mètres, afin qu'on puisse bâtir dans le même quartier des habitations de différentes grandeurs et de différents prix.

On a prévu également quelques cités ouvrières, avec maisons individuelles. J'espère bien qu'il sera possible de les faire construire, quoique cela paraisse fort difficile, à cause du prix élevé des terrains dans une ville comme Amsterdam, située dans un polder, et où les fondations occasionnent des frais énormes.

Le projet comporte de grandes places publiques, dont une dans le quartier le plus populeux. On a l'intention d'y construire de ces édifices qui sont une conséquence du mouvement social, des édifices ouvriers et une maison du peuple.

On parle de cités-jardins, mais je crois qu'une fois exécutée suivant ce plan, la nouvelle cité d'Amsterdam contiendra des quartiers qui pourront porter ce nom.

Un mot des cités-jardins. Il est évident que la construction doit en être recommandée. Mais il est regrettable de constater que

les communes n'ont encore rien fait dans cette direction et qu'aucune étude n'a été faite dans cette voie. Seuls, quelques particuliers doivent être nommés: ce sont M. van Marken, à Delft, et la direction de la Fondation Snouck van Loosen, à Enkhuisen. Ils ont fait construire des cités ouvrières dont les habitations sont situées dans de véritables parcs.

M. Henry R. Aldridge déclare qu'avant la clôture du Congrès, il espère être à même de présenter, aux membres du Congrès, de la part du Comité de l'Exposition des cottages à bon marché le rapport sur cette Exposition, qui a lieu présentement à la première Cité-Jardin de Letchworth.

C'est le meilleur argument qu'on peut employer pour prouver le bon marché du système de la maison individuelle, car l'Exposition signifie réellement qu'un essai est tenté pour livrer un cottage coûtant seulement 150 livres sterling, (non compris le terrain, ni les bénéfices du constructeur, ni ceux de l'architecte).

En ce qui concerne toute la question des plans d'ensemble, l'orateur désire faire remarquer qu'on a affaire non seulement à des « maisons mal construites », mais à des « plans mal faits. » Ils y a un problème non seulement de l'entassement des gens dans les maisons, mais de l'entassement des maisons sur le terrain.

Il espère pouvoir montrer plus tard à plusieurs de ses collègues quelques villages modèles anglais, tels que Bournville, Earswick, Port Sunlight, etc.

Il désire de tout son cœur recommander comme une tâche de la plus haute importance de faire des plans d'ensemble sagement étudiés de tous les nouveaux terrains à bâtir. Ce qu'il faut, ce sont des maisons dans lesquelles la véritable vie de famille peut se développer, et le meilleur type de maison est incontestablement celui qu'on trouve dans les villages-jardins. *(Applaudissements).*

M. H.-R. Aldridge stated that before the close of the Congress he hoped to be able on behalf of the Committee of the Cheap Cottages Exhibition, to present to the members of the Congress a Report of an Exhibition which was now being held at the First Garden City at Letchworth.

This would be the best argument which could be used as to the relative cheapness of the cottage house, for the Exhibition really meant that an attempt was being made to produce a cottage costing £ 150 apart from cost of land and profits of builder and architect.

With regard to the whole question of planning he desired to point out that they had to deal not only with « jerry building »

but with « jerry planning. » They had a problem not only of overcrowding people in houses but of overcrowding houses on land.

He hoped it might be possible at some future date to show several of their friends some English Model Villages, such as those of Bournville, Earswick, Port Sunlight, etc.

He desired with all his heart to commend to them the work of planning wisely and well all new housing areas. They needed homes in which the right kind of family life could be developed, and the best type of housing was undoubtedly to be found in garden villages.

M. T.-C. Horsfall (Manchester). — Il est probable qu'il existe, en Angleterre, une proportion plus grande que dans tout autre pays, de maisons d'ouvriers « potentiellement » convenables, au moins en ce qui concerne leur intérieur. La majorité des cottages bâtis depuis quelques années dans les villes anglaises contiennent quatre pièces, et beaucoup, des plus récents, ont trois chambres à coucher et une salle de bains. Mais des êtres humains ont besoin de quelque chose de plus qu'un certain espace couvert : si l'on veut leur assurer la santé, ils doivent avoir cet espace, mais ils doivent aussi avoir une certaine connaissance de la Nature, et savoir qu'il est possible de vivre une vie plus ample que celle que peuvent vivre beaucoup d'ouvriers au début de leur carrière. Ces deux espèces de connaissances, le système d'habitations usuel dans les villes manufacturières anglaises n'est pas de nature à les procurer. Ce système, en effet, consiste à remplir de grands districts de rues étroites bordées de deux rangées continues de petites maisons, districts dans lesquels il n'y a ni arbres, ni buissons, ni fleurs, aucun exemple de vie pleine et saine.

Pour éviter l'extension de semblables districts, nous avons besoin d'avoir des « plans d'ensemble », « Bebauungspläne ». Ces plans, pour lesquels il n'y a pas de mot en anglais, et dont nous devons la connaissance à l'Allemagne, sont un signe que la société reconnaît comme un fait que la terre lui appartient en définitive, et que ceux à qui elle permet d'y exercer certains droits doivent en user d'une manière compatible pour le bien de la société tout entière. Les Anglais qui désirent se rendre compte du système allemand doivent lire la loi prussienne de juillet 1875, relative aux alignements des bâtisses et au tracé des rues.

Si les villes anglaises obtiennent les pouvoirs nécessaires pour exécuter des plans d'ensemble, elles ne doivent pas permettre la construction de grands bâtiments à étages ; mais, d'autre part,

elles ne résoudront pas la question du logement seulement au moyen des maisons individuelles. Ce genre de maisons doit être maintenu là où le terrain est bon marché, mais dans la ville, il n'est pas compatible avec la quantité d'espace libre, sous forme de jardins et de larges rues, que toute famille devrait avoir à côté de sa demeure. *(Applaudissements.)*

M. T. C. Horsfall said : A larger proportion of the houses of workpeople in England than of those in any other country are probably, as far as their interiors are concerned, potentially wholesome dwellings. Most of the cottages built during the last few years in English towns contain four rooms and many of those built most recently contain three bedrooms and a bathroom. But human beings need more than a certain amount of space under cover : if they are to be healthy they must have that, but they must also possess knowledge of Nature and knowdedge that a fuller kind of life is possible than that which many workpeople can live at the beginning of their careers. These two necessary kinds of knowledge the system of housing in English manufacturing towns does not provide. It allows large districts to be filled with narrow streets bordered with continuous rows of small houses, districts in which there are no tree or shrubs or flowering plants and no examples of full healthy life. To prevent the extension of such districts we need *plans d'ensemble, Bebauungs pläne.* These plans, for which there is no English name, and knowledge of which we owe to Germany, are a recognition by the community of the fact that ultimately the land belongs to it and must be used by those to whom it allows some rights over it in ways compatible with the good of the whole community. Those Englishmen who desire to understand the German system should read the Prussian law respecting building lines and streets of July 1875.

If English towns obtain power to make « plans d'ensemble, » they must not allow tall barrack dwellings to be built, but, on the other hand, they will not solve the housing question only by means of the one-family house. That kind of house should be retained wherever land is cheap, but in a town it cannot be provided with the amount of open space, in the form of garden and wide street, which every family ought to have near its dwelling.

M. Louis Mettewie (Bruxelles). — Le Congrès ne statuera donc pas sur des conclusions au sujet de la quatrième question. Je désire, néanmoins, appuyer de toutes mes forces les conclusions du rapport déposé par M. Bartaumieux. Ces conclusions résument admirablement les mesures qu'il faut prendre soit pour la création de quartiers nouveaux, soit pour la transformation d'anciennes agglomérations.

Il est temps d'agir, si nous ne voulons nous exposer à être accusés de la même imprévoyance que nos devanciers quant à la formation des agglomérations.

Toutes les mesures préconisées par M. Bartaumieux doivent être recommandées ; elles devraient même être imposées. Mais il en est une que l'honorable rapporteur a peut-être oubliée et qui devrait être prise d'urgence par tous les Gouvernements : c'est l'interdiction de construire des bâtiments quelconques le long des grandes routes de l'Etat, à travers les parties suburbaines, à une distance qui soit inférieure à 20 mètres de l'axe de la route. Nous aurions ainsi l'espoir d'avoir des routes gouvernementales de 40 mètres de largeur au minimum, et nous n'assisterions plus alors à ce spectacle attristant de voir arracher de beaux arbres séculaires de nos routes de l'Etat, parceque l'on y construit des bicoques à deux et même à un mètre de la bordure de la voie carossable.

C'est un cri d'alarme que je veux jeter au Congrès dans l'espoir d'être entendu par qui de droit. Emettons le vœu de voir les Gouvernements décréter une mesure générale qui soit la sauvegarde des cités modernes.

Inspirons-nous de l'exemple qui nous est donné par le Roi des Belges qui fait construire à Meysse une route de 150 mètres de de largeur. Cette route pourra servir de type aux routes de l'avenir. *(Applaudissements).*

M. Cacheux (Paris). — A Paris, le cas de l'agrandissement du territoire s'est présenté lors de l'établissement des fortifications, vers 1840. La municipalité a entouré la ville d'une série de magnifiques boulevards, qu'elle a reliés aux quartiers du centre par de belles rues, malheureusement, elle abandonna aux particuliers le soin de lotir les terrains compris entre les voies qu'elle fit exécuter. Il résulta de ce fait que les quartiers, dans lesquels le terrain a une certaine valeur, sont percés de belles rues tandis que les autres sont desservis par des voies dont beaucoup sont en mauvais état. J'ai essayé de réagir contre l'inaction de la ville.

J'ai acheté de grandes quantités de terrain, je les ai percés de rues et j'ai demandé à la ville de les classer, mais elle m'a répondu en me disant de donner d'abord à mes voies, douze mètres de large, de les paver, de les canaliser, de les éclairer et de dépenser en un mot 420 francs par mètre courant, pour les mettre en état de réception.

Dans ces conditions, le prix de mes terrains eut été trop élevé pour pouvoir construire des maisons familiales, c'est pourquoi je me suis contenté de donner à mes rues une largeur de huit mètres et j'ai interdit à mes acquéreurs de construire à moins de 6 mètres de leur axe de façon à laisser une bande de terrain de 12 mètres de largeur au moins entre les façades de deux maisons.

Je regrette d'avoir à dire que je n'ai pas réussi à créer comme je l'espérais des quartiers analogues à ceux du parc de Shaftesbury, parce que n'ayant pas à ma disposition des capitaux suffisants, je me suis contenté de construire quelques maisons types dont j'ai publié les plans dans mes ouvrages — et que mes entrepreneurs s'engageaient à livrer clefs en mains à mes acquéreurs. Un certain nombre de mes acquéreurs ont adopté mes types mais la plupart d'entre eux ont construit à leur guise et je regrette de n'avoir pas imposé un règlement plus sévère aux habitants de la plupart de mes groupes de maisons à bon marché.

Mes regrets sont tempérés par la vue des immeubles qui existent autour de mes cités, car malgré toutes les difficultés que le travailleur est obligé de surmonter pour habiter une maison familiale le sentiment de la propriété est tellement ancré chez lui, qu'il se contente d'une masure pour avoir son chez soi. Le Comité départemental expose, dans le meuble qui se trouve classe 106, des spécimens de bicoques que l'on peut voir à Paris, boulevard Masséna.

Plusieurs centaines d'hectares sont couverts de masures parce que les propriétaires attendent patiemment que leurs terrains aient acquis une valeur suffisante pour les vendre à un bon prix.

La ville de Paris et l'Assistance Publique font partie de ces propriétaires. J'ai tenté inutilement de les décider à lotir leurs terrains suivant le système de Francfort, mais jusqu'à présent je n'ai pas trouvé le moyen de créer à Paris des rues économiques en vue de favoriser la construction de maisons à hauteur limitée et destinées à être habitées par un petit nombre de familles, comme en Allemagne. La ville de Paris impose à ses acquéreurs de terrains l'obligation de construire des maisons à toute hauteur, c'est-à-dire de cinq et six étages. Nous regrettons cette manière d'agir, car, par suite de son adoption, la ville de Paris se couvre de maisons à étages, les jardins disparaissent et la mortalité par tuberculose augmente malgré tous les progrès de la science.

Les impôts qui frappent les propriétaires de jardins ont été la cause de plusieurs lotissements, mais nous croyons que l'augmen-

tation de la valeur du sol produite par la construction de maisons à étages dans le voisinage d'un grand nombre d'hôtels a déterminé leur transformation en maisons de rapport. Pour mon compte, j'ai renoncé à construire un hôtel à Paris, parce qu'un propriétaire voisin a bâti en face de mon terrain un immeuble à sept étages.

En résumé, j'estime que le système d'agrandissement du territoire à bâtir des villes, inauguré à Francfort, qui consiste à créer des quartiers nouveaux soumis à des règlements spéciaux, de façon à grouper les bâtiments de même nature, devrait être encouragé et employé dans toutes les villes qui prennent une certaine extension.

M. le Président. — Quelle que soit l'unanimité des opinions en faveur des plans d'ensemble et des cités-jardins, il est difficile de résumer en une formule de vœu la variété des principes et des recommandations qu'impliquent ces deux réformes intéressantes. Les conclusions se dégageront d'elles-mêmes de la discussion, que je déclare close,

La séance est levée à midi.

SIXIÈME SÉANCE.

Séance du jeudi 10 août (matin).

Présidence de M. SIEGFRIED, président d'honneur du Congrès.

La séance est ouverte à 9 heures du matin.

Siègent au Bureau : MM. BEERNAERT, président d'honneur ; HORSFALL, SOENENS, FUSTER, MAHAIM et VELGHE.

M. le Président. — Messieurs, notre président, M. Lepreux, retenu à Bruxelles par un impérieux devoir de ses fonctions, m'a prié d'excuser son absence à la séance de ce matin et à une partie de l'après-midi ; il m'a, en même temps, chargé de le remplacer.

Avant d'aborder l'ordre du jour, je donne la parole à M. Ambroise Rendu, secrétaire du Comité départemental des habitations à bon marché de la Seine, pour une communication.

M. A. Rendu (Paris).— Je pense que M. Cheysson a bien voulu remettre au bureau, le rapport si remarquable présenté cette année, au nom du conseil supérieur des habitations à bon marché.

Voulez-vous me permettre de vous adresser une invitation ? Le Comité départemental de la Seine, qui a été chargé, en France, de provoquer la création d'habitations ouvrières, fonctionne depuis un certain nombre d'années et a favorisé la construction de nombreux groupes de maisons. Ce Comité espère, Mesdames et Messieurs, que vous voudrez bien, lorsque vous passerez en France, vous adresser à lui. Il se met à votre disposition pour vous montrer les maisons bâties dans la capitale et les cottages construits dans la banlieue.

En conséquence, je dépose cette invitation sur le bureau :

« Le Comité départemental des habitations à bon marché de la Seine, se met à la disposition des membres du Congrès pour leur faire visiter les habitations ouvrières, construites à Paris et dans le département, présentant les types les plus variés. »

S'adresser au secrétaire, M. Baulez, Caserne Lobau (Hôtel de Ville).

Vous trouverez auprès de nous tous les renseignements désirables et je puis l'ajouter l'hospitalité la plus cordiale. *(Applaudissements).*

M. le Président. — La parole est à M. Mahaim pour ouvrir la discussion sur la cinquième question : *la statistique des logements au point de vue hygiénique, économique et social. Exposé critique des méthodes et des résultats.*

M. Mahaim (Liége). — Mesdames, Messieurs, mon intention n'est pas de faire un long discours et je n'abuserai pas de votre temps en développant longuement mon rapport. L'objet principal de ce rapport est de vous faire l'hommage de l'enquête que le Comité de patronage de Liége a, sous ma direction, publiée sur la situation de quelques communes des environs de cette ville.

La technique de la statistique des logements et des maisons en général est assez compliquée. On croit souvent qu'il est simple de faire une enquête, alors que les difficultés en sont très considérables.

Je n'entrerai pas ici dans les détails de ces difficultés, mais ce que le Congrès doit, me semble-t-il, mettre en lumière, c'est l'urgente nécessité de la statistique du logement. Jusqu'à présent, on a considéré ces travaux comme étant de peu de nécessité et certains m'ont objecté à moi-même que cela n'avait d'autre utilité que de faire des livres.

Je voudrais qu'on réagisse contre cette fausse appréciation. Si l'on faisait, dans un grand nombre de communes du pays, des enquêtes sérieuses, nous n'aurions plus ce sentiment que nous ne connaissons pas la question du logement ainsi que le disait M. le Bourgmestre, dans son allocution de dimanche dernier.

Du jour où l'on aura mesuré, avec des instruments suffisamment précis et scientifiques, l'étendue du mal, je suis persuadé que la question aura fait un grand pas. La statistique des logements peut être envisagée à deux points de vue qui doivent être nettement distingués : celui de la statistique générale de la population, c'est-à-dire du recensement, et celui des enquêtes locales. Ces deux enquêtes sont très différentes.

Le recensement de la population générale d'un pays ne peut comporter qu'un questionnaire réduit. Actuellement, les formulaires des recensements généraux sont déjà très chargés et c'est une des difficultés contre lesquelles les techniciens se sont heurtés. Cependant, à mon avis, ce n'est pas une raison pour écarter une ou deux questions relatives au logement.

J'attirerai votre attention sur ce fait qu'à Paris, à deux reprises, en 1891 et 1896, et en France en 1901, la question a été posée. On y a répondu, pourtant. Cette question est très simple : combien y a-t-il de personnes et de pièces par logement.

Le congrès d'hygiène et de démographie de Paris en 1900 avait élaboré un projet de questionnaire qui a été parfaitement rédigé et qui est assez pratique.

Qu'on ne vienne donc pas dire que la chose est impossible.

Le mérite spécial des recensements généraux, c'est qu'ils s'étendent à toute la population d'un pays. Seuls, ils peuvent donc nous donner un tableau d'ensemble du logement de toutes les classes de la société.

Mais ceux qui s'occupent spécialement de la question des conditions du logement doivent et peuvent obtenir davantage.

A côté du recensement, il est nécessaire de se servir de l'enquête locale plus approfondie et d'explorer avec soin le plus grand nombre de maisons possible.

On a fait beaucoup d'enquêtes de ce genre dans tous les pays.

Quel est le meilleur système d'organisation ou quelles sont les questions à poser ? Cela dépend du milieu, de tout l'ensemble des circonstances, de l'ambiance sociale ; il est impossible de recommander dans un congrès, d'une manière générale, un questionnaire type. Mais nous pouvons cependant dire qu'il y a un minimum de questions qu'il serait utile de voir toucher dans ces enquêtes locales.

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport sur l'enquête faite sur les habitations ouvrières dans quatre communes des environs de Liége, et dont je mets une centaine d'exemplaires à la disposition du Congrès.

Cette enquête, c'est le casier sanitaire de nos maisons. Elle a porté sur 2.197 maisons ouvrières, notre comité n'ayant le droit d'investigation que dans les maisons habitées par des ouvriers. Ces 2.197 maisons abritent une population de 11.000 personnes environ.

Chaque maison a son dossier, en tête duquel se trouve son plan complet.

Nous avons renoncé à tout concours gratuit. Nous estimons qu'il faut que les techniciens auxquels on s'adresse pour faire semblable besogne soient payés, étant donné qu'il y a bon nombre de questions qui exigent des mesurages et toutes sortes d'investiga-

tions. Cela est aussi nécessaire pour pouvoir exiger de l'enquêteur qu'il remette un travail parfait.

Il faut aussi ne demander que des choses qui peuvent se mesurer et laisser le moins possible à l'appréciation subjective de l'enquêteur.

Nous sommes arrivés à établir le casier sanitaire des communes environnant Liège. Tous ces dossiers seront complétés à chaque instant par les cas de maladies, de décès, etc., par le service d'hygiène, qui, nous l'espérons, sera un jour organisé.

Au début nous avons voulu faire cette enquête très rapidement. Mais, après réflexion, nous avons pensé que ce qui nous intéressait le plus ce n'était pas la partie mobile de l'enquête, c'est-à-dire la population, mais la partie immobile, le logement.

Je n'ai pas eu de scrupule à faire mon enquête avec un petit personnel, avec deux, trois architectes pour chaque commune.

Les techniciens qui s'intéressent à la question apprendront avec plaisir que chaque dossier d'enquête nous coûte environ deux francs cinquante à trois francs.

Il y a plus de quatre-vingt-dix questions par maison.

L'enquête terminée, nous pourrons reviser le travail très rapidement. Il suffirait de huit jours pour indiquer la situation hygiénique des logements dans les communes considérées.

Il faut que l'enquête soit non seulement générale, mais permanente.

Nous espérons, après avoir enserré la ville de Liége par nos observations statistiques, pénétrer dans la ville même, et je suis persuadé que j'obtiendrai le concours généreux de l'administration communale pour organiser avec elle un service d'observation statistique de tous les ménages ouvriers et particulièrement dans les impasses. C'est alors, Messieurs, que nous pourrons nous féliciter d'avoir contribué dans une certaine mesure à élucider le grand problème qui nous occupe, en organisant un service statistique et précis d'observation méthodique des logements. *(Applaudissements.)*

M. le Professeur D. Rauchberg (Prague) félicite M. Mahaim de son enquête et remarque en particulier que les dossiers de l'enquête statistique sont de nature à être utilisés dans les services courants de l'administration, notamment de l'inspection des maisons. Cependant, dans le programme minimum des enquêtes sur la

situation des logements que M. le professeur Mahaim a proposé, l'orateur constate l'absence d'un point de vue important : la question de la composition *sociale* du ménage (présence d'éléments étrangers à la famille, domestiques, sous-locataires, logeurs, etc.). M. le professeur Rauchberg demande, au cas où l'on voterait sur les conclusions du rapport de M. Mahaim, qu'on insère une question sur la composition sociale du ménage. *(Applaudissements.)*

H. Professor Dr Rauchberg beglückwünscht Professor Mahaim zu seiner Enquête und hebt insbesondere hervor, dass die Materialien der statistischen Erhebung trefflich geeignet seien, auch dem *laufenden Verwaltungsdienste,* in erster Linie der Wohnungsinspektion zu dienen, vermisst jedoch in dem Programm der Mindesanforderungen an die Statistik der Wohnverhältnisse, das Prof. Mahaim aufgestellt hat, *einen* wichtigen Gesichtspunkt : die Frage nach der *socialen Zusammensetzung der Haushaltungen* (Vorhandensein familienfremder Elemente : Dienstboten, Aftermieter, Schlafgänger). Prof. Rauchberg beantragt für den Fall, dass über die Thesen des Herrn Mahaim abgestimmt werde sollte, die Aufnahme der sozialen Zusamensetzung der Haushaltungen in die Reihe der Fragepunkte.

M. Mahaim. — Je répondrai immédiatement à la question de mon honorable collègue.

Dans le questionnaire de chaque maison se trouve une feuille réservée à l'utilisation des locaux et à la population. En fait tout ce que demande mon collègue s'y trouve. Nous avons non seulement la composition de chaque ménage, mais encore l'âge, la profession et s'il y a des domestiques dans les maisons visitées, ce qui est très rare, nous en prenons note, cela est parfaitement prévu.

Je reconnais que, dans mes conclusions, le point n'a pas été suffisamment indiqué. Avant la répartition des habitants dans les chambres à coucher, il y avait lieu de donner la composition sociale du ménage. Je suis d'accord avec vous.

Je dois dire, M. le Président, en ce qui concerne mes conclusions, que j'hésite sur le point de savoir si nous devons les soumettre à un vote du Congrès. Il ne s'agit pas ici, en effet, d'une question d'opinion, mais bien d'une question scientifique que nous devons, je pense, laisser aux soins de personnes compétentes en matière de statistique. Il vaudrait mieux laisser à des corps autorisés, comme l'Institut international de statistique, le soin de voter des conclusions qui pourraient être beaucoup plus détaillées que les miennes. Je renonce donc à soumettre au vote du Congrès cette proposition purement scientifique.

M. le Dr Eustache Hill (Durham). — C'est une grande satisfaction pour M. Hill, en sa qualité de médecin-officier sanitaire d'un important comté industriel où l'on a beaucoup fait pour améliorer les habitations ouvrières, de visiter Liége et d'assister à cet important Congrès. Il désire remercier M. Aldridge — et il est certain d'avoir l'assentiment de ses compatriotes présents — pour avoir fait connaitre le Congrès aux autorités locales anglaises et s'être donné tant de peine pour rendre plaisant et confortable le séjour des délégués anglais dans cette ville intéressante. Quoique ses compatriotes soient bien représentés au Congrès, il a la certitude que sans la coïncidence de différents Congrès médicaux en Angleterre, beaucoup d'autres officiers sanitaires auraient été présents, car ils regardent la question du logement dans leur pays comme le plus important problème sanitaire qu'ils ont à traiter.

L'objet des délibérations de ce matin est important, mais en Angleterre, il est plutôt sorti du domaine de la discussion, car les relations entre le Logement, l'Hygiène publique, l'Economie publique et la Vie sociale sont maintenant des faits établis.

Tout le monde sait que mauvais logement signifie mauvaise santé et mortalité élevée, tandis que l'amélioration du logement a invariablement pour effet de diminuer la mortalité infantile et les décès par tuberculose, fièvre entérite, diarrhée et autres maladies. Quant à l'économie politique, il est reconnu que toute vie humaine a une grande valeur en argent, et aucune nation ne peut continuer à négliger un tel poste de son actif spécialement quand la natalité décline d'une manière constante. En outre, des ouvriers qui vivent dans des conditions salubres sont capables de faire du travail meilleur et plus soutenu que ceux qui sont obligés de séjourner dans des maisons humides, obscures, insalubres et surpeuplées ; il est par conséquent de l'intérêt des employeurs et de la société dans son ensemble que la population soit convenablement logée. Des maisons socialement mauvaises amènent leurs occupants à la longue au laisser-aller, à la boisson et à une dépression morale plus ou moins accentuée.

L'orateur est un de ceux qui croient que c'est le taudis qui crée « l'homme du taudis » plutôt que l'inverse, car il a trouvé invariablement parmi les classes ouvrières que si des familles passent de leurs maisons insalubres dans des maisons plus salubres et plus modernes, elles adoptent une vie meilleure, au niveau de leur milieu amélioré. Dans le comté de Durham, il est bien connu que les ménages d'ouvriers les mieux tenus se trouvent dans les

villages et les villes où les conditions de logement sont les meilleures.

M. Hill pense avec M. Aldridge, que, quand c'est possible, un cottage séparé devrait être réservé à chaque famille et il croit que, pour les classes ouvrières en Angleterre, un tel système est possible dans la grande majorité des cas. Mais il reconnaît aussi que dans quelques grandes villes, les ouvriers doivent être logés dans le voisinage immédiat de leur travail, dans des endroits où il est possible seulement de construire les bâtiments nécessaires à loyer raisonnable, d'après le système du bloc ou maison de location. De même à Liverpool et dans quelques grandes villes, il y a une petite partie de la population — il voudrait l'appeler le *dixième submergé* — vicieux et dégradé à ce point que s'il n'est pas soumis à la plus stricte surveillance par les autorités sanitaires et la police, il aurait vite fait de convertir les logements en taudis. M. Hill, craint fort que la surveillance nécessaire à de semblables occupants ne puisse se faire qu'en les logeant dans des maisons municipales bâties, d'après le système du bloc.

M. Hill demande à envisager le fait qu'après avoir procuré aux classes ouvrières et nécessiteuses des logements salubres, il est tout aussi important de faire leur éducation en ce qui concerne la tenue de ces maisons, la nécessité de la propreté, de la ventilation, de l'alimentation convenable et de la bonne direction des enfants, sinon, une bonne partie des avantages d'un logement amélioré serait perdue. L'orateur est heureux de dire qu'en Angleterre l'importance de l'instruction du peuple en matière d'hygiène domestique est reconnue presque par tous. Non seulement on donne des leçons sur ce sujet dans certaines écoles primaires, mais dans plusieurs villes et districts on a nommé des dames inspectrices sanitaires pour visiter les gens chez eux. Des dames inspectrices sont capables de s'associer plus complètement à la vie domestique des gens du peuple, et de leur donner des conseils et une aide qu'un fonctionnaire médical d'hygiène ou un inspecteur sanitaire ne pourrait utilement apporter. Dans le comté de Durham, on a nommé deux dames inspectrices qui ont aussi dans leurs attributions de donner de petites « causeries sur l'hygiène » dans les écoles primaires, qui seront aussi utiles aux maîtres qu'aux élèves. M. Hill est convaincu que la nomination de dames intelligentes et bien stylées peut faire plus pour améliorer les habitudes de vie de la classe ouvrière que la législation sanitaire ou n'importe quelles autres mesures.

En conclusion à ses remarques, M. Hill insiste sur l'importance qu'il y a à publier les comptes-rendus du Congrès en anglais aussi bien qu'en français et qu'en allemand. Tant de questions intéressantes et importantes ont été traitées dans les rapports et les discussions que leur publication en langue anglaise, même sous forme d'un sommaire, serait une bonne fortune, non seulement pour les délégués anglais présents, mais pour toute la population parlant l'anglais. (*Applaudissements.*)

Dr Eustace Hill, County Medical Officer of Health (Durham). — As the Medical Officer of Health of an important industrial county where much has been done to improve the houses of the working classes it gave him great satisfaction to visit Liege and to attend that important Congress. And with regard to that visit he wished to thank Mr. Aldridge, and in doing so he felt he had the support of his countrymen present, for bringing the Congress to the notice of English Local Authorities and for the great trouble he had taken to add to the pleasure and comfort of the English delegates during their stay in that interesting town. Although his countrymen were well represented at that Congress he felt sure that but for the holding of medical congresses in England just previously, many other medical officers of health would have been present, for they considered that the housing question in their country was the most important sanitary problem with which they had now to deal.

The subject for consideration that morning was an important one but he thought that in England it had passed rather beyond the region of discussion as the relationship between Housing, and Public Hygiene, Public Economy, and Social life were now established facts.

They all knew that bad housing meant bad health and a high deathrate, while improved housing invariably had the effect of lowering the infant mortality and of diminishing the deathrates from consumption, enteric fever, diarrhoea and many other diseases. As regards public economy it was recognised that every human life had a large monetary value and no nation could afford to continue to neglect such a valuable asset especially when the birthrate was persistently declining, Then again workmen living under healthy conditions were capable of better and more sustained work than those forced to reside in damp, dark, insanitary and overcrowded dwellings and it was therefore to the interests of the employers of labour and of the community at large their populations should be properly housed. Socially bad dwellings in time led to neglect and drink on the part of the occupants and to a more or less marked moral debasement. He was one of those who believed that the slums made the slummers, rather than the slummers made the slums for he had invariably found among the working classes that if families were removed from insanitary

dwellings to healthier and more modern houses they lived up to the improved surroundings, and in the County of Durham it was well known that the most respectable workmen were found in the villages and towns in which the housing conditions were best. He agreed with Mr. Aldridge that if possible a separate cottage should be provided for each family and among the working classes in England such an arrangement was, he believed, possible in the great majority of cases. But he also recognised that in some of our large towns, workmen must be housed in the immediate vicinity of their work in districts where it was only possible to provide the necessary dwellings at a reasonable rent by constructing houses on the block or tenement system. Similarly in Liverpool and some of their large towns there was a certain small proportion of the population — he might call them the submerged tenth — so vicious and degraded that unless they were subjected to strict supervision by the sanitary authorities and the police, they would in a very short time convert their dwellings into slums, and he was afraid the necessary supervision of such occupants could only be obtained by housing them in municipal dwellings built on the block system.

He wished, however, to emphasize the fact that in addition to providing the working classes and the poor with healthy houses, it was of equal importance that they should be educated in the management of such houses, and as to the importance of clean houses, ventilation, and the proper feeding and management of their children, otherwise much of the benefit of improved housing would be lost. He was glad to say that in England the importance of instructing the people in domestic hygiene was fast being recognised and not only were lessons on that subject being given in many of the elementary schools, but in many towns and districts lady health inspectors had been appointed to visit the people at their houses. Such lady inspectors were able to more fully associate themselves with te domestic life of the people and to give advice and practical assistance which could not usefully be tended ky a medical officer of health or sanitary inspector.

In the County of Durham two lady medical inspectors had been appointed whose duties would also include the giving of small « health talks » in the elementary schools, which would be of great advantage both to teachers and scholars, and he was convinced that by the appointment of intelligent, well trained women health visitors more could be done to improve the habits of life of the working classes than by sanitary legislation or any other means.

In concluding his remarks Dr. Hill urged the importance of the publication of the proceedings of the congress in English as well as in French and German.

So many interesting and important points had been raised in the papers and during the discussions that their publication in the English language, if only in the form of a summary, would be a

great boon not only to the English delegates present but to the English speaking people.

M. le Dr Singer (Munich). — En ce qui concerne les statistiques des conditions du logement en Allemagne, je me permets de m'en référer à mon rapport imprimé.

Le but de la statistique est principalement :

1° de constater les situations de fait en matière de logement en général ;

2° de fournir des bases pour des mesures législatives ou réglementaires ;

3° de présenter des bases d'appréciation du marché des logements (intensité de la bâtisse, etc.)

En vue d'améliorer la statistique des conditions de logement, il semble nécessaire de considérer plus exactement le développement réel du logement, spécialement dans les maisons d'ouvriers, entr'autres, il faut remarquer que la « cuisine » est souvent utilisée comme la pièce principale de l'habitation. Pour les petites maisons, il convient donc d'adopter la classification des pièces non d'après le nombre des pièces à chauffer (heissbare Zimmer), mais d'après les pièces « où l'on se tient » (Wohn- und Schlafräume).

Il faut aussi déterminer si le logement est une unité au point de vue de la bâtisse, ou constitue seulement une partie d'une habitation séparée.

Comme la condition des logements ne peut pas être déterminée uniquement par des chiffres, la statistique proprement dite doit être complétée par l'*enquête* des logements, telle qu'elle a été entreprise d'abord dans les villes suisses.

On entreprend, pour le moment, de semblables enquêtes en Bavière. Celle de Munich porte sur 120,000 logements et coûte 100,000 marcs. Les questionnaires de cette enquête ont été reproduits dans mon rapport.

L'enquête sur les logements sert spécialement de base à l'inspection des logements, de sorte qu'ici la question V se rattache à la question III.

La *Zeitschrift für Wohnungswesen*, éditée par M. le Professeur Albrecht, de Berlin, et la *Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern*, éditée par la Société pour l'amélioration des conditions de logement à Munich, possèdent les rapports sur les enquêtes que je viens de signaler. *(Applaudissements).*

H. Dr Singer, (Munich) Bezüglich der Statistik der Wohnverhältnisse in Deutschland darf im allgemeinen auf den gedrukten Bericht Bezug genommen werden.

Das Ziel der Statistik ist hauptsächlich ein dreifaches :

1) die Feststellung der Thatsachen des Wohnens im allgemeinen ;

2) die Schaffung brauchbarer Grundlagen für gesetzliche oder polizeichliche Massnahmen ;

3) die Lieferung der Grundlagen für die Beurteilung des Wohnungsmarktes (Bauthätigkeit etc.)

Zur Verbesserung der Statistik der Wohnungsverhältnisse erscheint nötig eine genauere Berücksichtigung der thatsächlichen Entwicklung insbesondere des Arbeiterwohnungswesens. Unter anderen ist zu beachten dass die « Küche » haüfig als Hauptwohnraum des Arbeiters benützt wird. Für die Kleinwohnungen ist deshalb nicht die Gruppierung nach der Zal der « heizbaren Zimmer » sondern nach der Zal der Wohnräume zu Grunde zu legen.

Auch ist festzustellen, ob die Wohnung eine bauliche Einheit oder nur einen Buckteil einer abgeschlossenen Wohnung darstellt.

Die Wohnungsstatistik bedarf, da die Wohn-Verhältnisse nicht durch Zälung allein genau festgestellt werden können, der Ergänzung durch die Wohnungsenquête (Untersuchung), wie sie zuerst in Schweizer Städten vorgenommen wurde.

Zur Zeit werden solche Untersuchungen besonders in Bayern vorgenommen. Die Untersuchung in München umfast 120,000 Wohnungen und kostet 100,000 Mark.

Die Fragebogen für diese Untersuchung sind im vorliegenden Bericht abgedruckt.

Die Wohnungsenquête dient besonders als Grundlage für die Wohnungsinspektion, so dass hier Frage V und Frage III in einander greifen.

Berichte über diese Wohnungsenqueten bringt sowohl die *Zeitschrift für Wohnungswesen* herausgegeben von Professor Albrecht, Berlin, wie die Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, herausgegeben vom Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München.

M. le conseiller Wilkins (Derby) dit que l'ouvrier du centre de l'Angleterre ne comprend pas les « blocs » ou bâtiments à étages multiples ; le seul qui ait été construit à Derby tombe en ruine. Il demande qu'on abolisse les impôts sur les bâtiments et qu'on ne frappe d'impôt que le sol seulement. En Angleterre, on a de très bons inspecteurs sanitaires, mais on trouve que leurs efforts sont considérablement soutenus par le concours volontaire des Comités

de logements. L'orateur recommande de photographier les mauvaises maisons et les bouges ; il dit que le fait d'exposer ces photographies devant ses compatriotes a souvent eu pour effet de faire faire des réparations par des propriétaires.

Les membres anglais du Congrès seraient très heureux de pouvoir aider leurs collègues en leur fournissant des statistiques de tout genre, mais ils seraient aussi fort reconnaissants si leurs amis du Continent leur envoyaient des photographies pour projections lumineuses et leur en demandaient d'Angleterre en échange. Les pauvres gens des différents pays connaissent très peu de choses sur les pauvres des autres pays. M. Wilkins fait appel aux membres du Congrès pour aider à l'instruction des pauvres au moyen d'images, afin que les peuples s'estiment de plus en plus, et ne soient pas trompés par les journalistes qui s'efforcent de les brouiller et de jeter la discorde parmi eux. (*Applaudissements prolongés*).

Councillor Wilkins of Derby England. — Said that the working people of the Midland counties of England did not understand the block or flat dwellings and that the only one built in his town was in ruins. He advocated the removal of taxes from all buildings and the levy of taxes upon the land only. In England they had very good Sanitary inspectors but they found that their efforts were very much assisted by the voluntary labours of Housing committees. He advocated the photographing of bad or slum dwellings and said that the fact that the photographs would be brought before their fellow citizens often caused landlords to mend or remedy their property.

The English members of the Congress would be very pleased to help with whatever statistics were required but they hoped that their friends would send them optical Lantern photographs and would ask them in England to send them Lantern photographs in return. In their various countries their poor people knew very little about the poor in other countries, and he appealed to the delegates to educate them by pictures, that they might esteem each other the more, and not be led astray by those newspaper writers who strove to stir up strife and enmity amongst them.

M. le Dr Maresch (Vienne) fait remarquer que le rapport du nombre de pièces au nombre d'habitants ne suffit pas pour apprécier l'encombrement des logements, mais qu'il faut s'occuper également de la superficie relative. Il arrive, en effet, que d'après la composition du ménage, une grande pièce est plus avantageuse que deux petites. Si l'on déduit, comme en Autriche, un certain nombre de mètres (4 m²), pour les cheminées, le reste de la superficie du logement, divisé par le nombre minimum de

mètres exigés par la loi, donne le nombre d'habitants admissibles au point de vue hygiénique, et la comparaison de la composition sociale du ménage, au nombre des chambres, permet d'apprécier le nombre des personnes admissibles au point de vue social.

H. Dr Maresch (Wien) macht aufmerksam, dass die Zählung der Räume im Verhältnis zur Bewohnerzahl nicht ausreicht die Uberfüllung der Wohnungen zu beurteilen, sondern, dass auch das Flächenausmass in Verhältnis zu ziehen ist, da je nach der Zusamensetzung der Familien oft ein grösserer Raum vortheilhafter ist als zwei kleinere. Wird wie in Oesterreich ein bestimmtes Mass (4 m²) für den Heerd abgezogen, so ergibt der Rest des Flächenraumes dividirt durch das jeweils gesetzlich bestimmte Mindestmass per Kopf die Anzal der hygienisch zulässigen Bewohner, der Vergleich der socialen Zusammensetzung zur *Zal* der Räume die Beurtheilung der *socialen* Zulässigkeit.

M. le Président. — La discussion de la cinquième question est close.

Nous passons à la sixième : « *Moyens de donner à l'habitation ouvrière un caractère esthétique sans en augmenter sensiblement le coût* »

M. Bilault (Paris) donne lecture de son rapport imprimé. (V. le *Recueil des Rapports,* VIe Question page 19.)

M. Didier (Bruxelles) s'excuse de prendre la parole sur cette question dont il ne comptait pas parler. Ce qui fait la laideur des habitations actuelles, c'est que l'immense majorité d'entr'elles sont aujourd'hui construites en vue de la location. Elles sont toutes faites sur le même modèle, pour pouvoir servir à toute espèce de locataires. Faites des propriétaires, obtenez que chacun ait sa maison, et il arrivera, tout naturellement, que chacun lui donnera la note personnelle qui lui manque.

La laideur, l'impersonnalité de la maison-caserne, est, soit dit incidemment, un argument de plus contre cet abominable système de construction.

M. Horsfall (Manchester) dit que, comme il a eu le grand avantage de travailler avec John Ruskin et William Morris à préparer un musée d'art destiné à exercer une influence sur les maisons d'ouvriers, il peut donner au Congrès quelques-unes des opinions de ces deux grands hommes sur la question en discussion. Quand une classe sociale a été séparée des choses belles par des conditions aussi malheureuses que celles qui entourent la vie des

classes des plus pauvres dans les villes, il est nécessaire, si l'on veut faire revivre le goût de ces choses, de faire comprendre leur grande valeur et en même temps de placer quelques choses belles dans le home. Une des conditions du succès est d'empêcher l'esprit et le sentiment d'être dévoyés par une mauvaise décoration dans ou autour des maisons des ouvriers, dans ou autour des maisons des personnes dont les goûts et les opinions ont de l'influence sur les ouvriers. Morris a un jour formulé la règle : « N'ayez jamais dans votre maison quelque chose que vous ne reconnaissez pas comme utile ou que vous ne croyez pas belle. » Si cette règle était observée par des personnes qui désirent aider le peuple, les maisons de tant de bourgeois seraient dépouillées de leurs mauvais ornements et donneraient bientôt une leçon de choses qui ne manquerait pas d'agir fortement sur les maisons ouvrières. On doit apporter grande attention à rendre belle la forme des maisons d'ouvriers, mais la beauté cherchée consistera pour beaucoup dans la simplicité et l'adaptation soigneuse de la bâtisse aux besoins de ses occupants, sous le rapport de la lumière et de l'air. Dans la décoration des intérieurs, on emploiera des couleurs primaires très soigneusement choisies, de celles qu'aiment les enfants et les grandes personnes dont le goût n'a pas été gâté.

M. Horsfall propose, comme le sujet est très important, très vaste et complexe, qu'un comité permanent du Congrès soit nommé pour s'en occuper. Il lui soumettrait une note de grande valeur, que lui a écrite William Morris sur le principe du dessin décoratif et une série de couleurs préparées par M. Morris pour servir à des enfants. *(Applaudissements.)*

M. Horsfall said that, as he had had the great advantage of working with both Ruskin and William Morris in preparing an Art museum intended to influence the houses of workpeople, he could give the Conference some of the opinions of those two great men respecting the subject under discussion. When a class has been separated from beautiful things by such unfortunate conditions as those now affect in the life of the poorest classes in towns, it is necessary, if love of such things is to be created, to give through the intellect knowledge of their great value, and at the same time to bring some beautiful things into the home. One of the conditions necessary for success is to prevent thought and feeling from being misled by bad decoration, either in or upon the dwellings of workpeople, or in or upon the dwellings of those persons whose habits and opinions influence workpeople.

Morris had once given him the rule « Never have in your house anything which you do not know to be useful or believe to

be beautiful ». If that rule were obeyed by those persons who desire to help workpeople, the houses of well-to-do people would be stripped of bad ornament and would give lessons which would influence rightly the houses of workpeople. Great attention should be given to making the form of workhmen's dwellings beautiful, but the beauty sought should consist in great measure in simplicity and the careful adaptation of the building to the needs of its occupants in respect of light and air. In the decoration of the interior of the houses, very carefully chosen primary colours should be need, which are loved by children and by grown up persons if unspoiled taste.

M. Horsfall suggested that, as the subject is very important, very large and complex, a standing committee of the conference schould be formed to deal with it. To such a Committee he would submit a valuable note written for him by W. Morris on the principles of flat decorative design and a series of colours prepared by W. Morris for the use of children.

M. Berlage (Amsterdam). — La question qui nous occupe est des plus difficiles et la solution en est intimement liée au mouvement social tout entier.

A présent, le constructeur de presque toutes les habitations est l'entrepreneur ; c'est lui qui construit, par conséquent, les maisons ouvrières. Comme nous savons du reste *dans quel but* l'entrepreneur bâtit et comment il bâtit nous ne devons pas nous étonner que les résultats ne soient pas meilleures.

Comment, d'ailleurs, pourraient-ils être différents, puisque le type même de la bonne habitation est encore à créer. Car il ne faut pas s'imaginer que la maison du paysan puisse être adoptée comme modèle.

Il faudrait commencer par mettre de côté tous les motifs architecturaux, après quoi, on pourrait peut être bien arriver à un résultat satisfaisant.

Mais si l'on veut « embellir », dans le sens ordinaire du mot, on augmentera infailliblement le prix de la maison, et très sensiblement. Comme c'est précisément cela qu'il faut éviter, il y a heureusement quelque chose à faire.

Nous savons qu'une tapisserie, par exemple, faite sur un bon dessin, ne coûte pas plus cher, et quelquefois moins, qu'une tapisserie faite sur un mauvais dessin, qu'une belle couleur ne coûte pas plus qu'une hideuse, etc., etc.

Mais pour aboutir à un résultat satisfaisant, il faut que la construction des maisons ouvrières ne soit pas l'œuvre des entre-

preneurs, mais des architectes. Encore faut-il entendre, par là, non pas ceux qu'on appelle « architectes de style », mais ceux qui, animés de l'amour ardent de la tâche à accomplir, sauront *bâtir* dans le vrai sens du mot avec les marques les plus simples. C'est précisément là que se trouve la difficulté ; il n'y a pas beaucoup d'architectes de ce genre, et, de plus toute tradition fait défaut.

Il est à peine nécessaire de mentionner que les communes n'ont encore rien fait dans cette voie.

Parmi les quelques architectes qui se sont occupés de la question, je veux nommer M. Van der Pek, à Amsterdam, qui construit des habitations ouvrières d'un aspect agréable.

Mais, si l'on va au fond de la question, on en vient à se demander s'il ne faudrait pas un ouvrier lui-même pour bâtir des habitations ouvrières.

On peut dire que si la solution de cette question est des plus difficile, elle est en même temps des plus féconde, car c'est dans cette habitation-là qu'est renfermée une source de santé pour les temps futurs.

M. le docteur Maresch (Vienne) fait observer qu'en vue de l'aspect esthétique des blocs de maisons, on doit avant tout éviter de leur donner le caractère de casernes, qui éveillent chez leurs habitants le sentiment de la mise en tutelle. On trouvera un moyen efficace de donner un aspect agréable aux grandes cours de ces blocs, en faisant varier les cages d'escaliers, car en ce qui concerne les autres parties des bâtiments, des considérations d'argent ou d'usage empêchent souvent d'y admettre de la variation.

H. Dr Maresch (Wien) hebt hervor, dass man bei der künstlerischen Ausgestaltung der Häuserblocks den Kasernencharakter vor allem vermeiden muss, da dieser bei dem Bewohner das Gefühl der Bevormundung hervorruft. Ein wirksames Mittel zur freundlichen Gestaltung der grossen Höfe in solchen Blocks wurde in der Variation der Stiegenhäuser gefunden, da rücksichtlich anderer baulicher Theile die finanziellen oder Gebrauchsanforderungen oft eine Variation nicht zulassen.

M. Buls (Bruxelles). — Je prends la parole à l'improviste pour dire à l'assemblée que pour donner aux maisons à appartements un aspect élégant et original, nous avons employé à Bruxelles un procédé analogue à celui qui vient d'être signalé par l'orateur précédent. Nous avons placé l'escalier à la façade, évitant

ainsi de rétrécir les chambres par l'emplacement du corridor. On accède à toutes les chambres par la cuisine, *hall* commun de la famille. Chaque chambre a sa sortie indépendante. Entre les saillies des escaliers court un balcon à chaque étage — ce qui donne une note caractéristique de sa destination à la construction et permet d'arriver au salon de l'appartement, sans passer par la cuisine et de ménager ainsi l'amour-propre de la mère de famille.

Pour ne pas construire des casernes, nous limitons le nombre des appartements à huit, deux par étage. L'escalier n'est donc que la continuation de la rue ; chaque appartement est absolument indépendant de son voisin.

Cependant ce genre d'habitation est le résultat d'une dure nécessité. Toutes nos préférences sont pour la maison isolée. Mais celle-ci est difficile à construire dans le voisinage des grandes villes à raison de l'absence de méthode et de prévoyance des administrations communales dans l'élaboration des plans d'agrandissement des villes, chez nous. Elles ne songent qu'à lotir des terrains pour la vente. Tandis qu'elles devraient prévoir les besoins de la circulation, et le genre d'habitants qui recherchent des maisons dans le nouveau quartier. Si cela était fait on y pourrait bâtir de jolies habitations à bon marché. Comment pourrait-on les orner sans en augmenter le prix ? En se servant judicieusement des matériaux de la région, en recherchant les types d'éléments architecturaux propres au pays, en les adaptant aux besoins modernes, en donnant à la maison un caractère modeste propre à son usage, afin que ses habitants s'y sentent à l'aise, chez eux.

J'émets le vœu de voir publier un album dans lequel on rassemblerait les types de constructions populaires propres aux diverses régions de notre pays. Il constituerait un trésor précieux d'inspiration et contribuerait à affiner le goût de nos constructeurs. *(Applaudissements.)*

M. le Président. — La discussion de la sixième question est close.

La séance est levée à midi et un quart.

SEPTIÈME SÉANCE

Jeudi 10 août (après-midi)

Présidence de M. SIEGFRIED, puis de M. LEPREUX.

Siègent au bureau : MM. BEERNAERT, président d'honneur, CSOKA, THOMPSON, SOENENS, FUSTER, MAHAIM et VELGHE.

La séance est ouverte à 2 heures et demie.

M. Siegfried, président. — La discussion est ouverte sur la septième question du programme, relative aux *jardins ouvriers*.

M. l'abbé Gruel (Bruxelles). — La Ligue du Coin de terre et du Foyer insaisissable est aussi connue sous le nom de Coin de terre, ainsi qu'elle est désignée dans le questionnaire, parce qu'elle n'a pu réaliser jusqu'à présent que la première partie de son programme, le coin de terre.

Au moyen de la cotisation des membres honoraires, elle loue des terres, qu'elle met gratuitement, par portions de cinq ares, à la disposition des pères de famille honnêtes et laborieux, pour leur permettre, par le travail de la terre, d'augmenter leur salaire, quand celui-ci ne lui suffit pas pour subvenir aux besoins de sa famille.

C'est la transformation de la bienfaisance en argent, en bienfaisance en terre, bien plus honorable et plus profitable pour la famille. C'est à la suite de plusieurs articles sur l'admirable constitution Mosaïque, que j'ai proposé au cercle catholique Léon XIII, à Bruxelles, en 1895, la formation d'une ligue internationale pour travailler à rétablir la famille dans les conditions de sa première institution, c'est-à-dire avec la terre pour la nourrir et le foyer pour l'abriter et que je lui ai donné pour programme et formule :

A chacun son coin de terre }
A chacun son foyer } insaisissables,

d'abord en jouissance, puis en propriété.

La première partie de ce programme, le coin de Terre, a reçu un grand développement en Belgique et en France. En Belgique, grâce au concours de personnes bienfaisantes et à la collaboration de M. J. Goemaere, et en France grâce à celle de M. l'abbé Lemire.

La seconde partie, le foyer, a une importance encore plus considérable, car il ne suffit pas, pour le père de famille, d'avoir un coin de terre en jouissance, il faut surtout qu'il puisse s'y édifier un foyer pour abriter les siens, et s'y trouver comme dans un *fort inexpugnable*, selon la belle expression du cardinal Manning.

Quand l'ouvrier possède l'argent nécessaire pour acheter son terrain, la Caisse d'épargne lui avance la somme nécessaire, jusqu'à concurrence de 6.000 francs, pour bâtir sa maison ; mais quand l'ouvrier ne possède pas le terrain, ni l'argent pour se le procurer, il est dans l'impossibilité de profiter des bienfaits de la loi de 1889.

La plus grande partie des travailleurs serait-elle vouée à tout jamais à la misère, et devrait-elle renoncer à l'espoir d'avoir un jour sa participation au sol national ? Tel est le problème qui se dressait devant nous.

Au premier abord, le problème paraît insoluble. De quoi s'agit-il, en effet ?

Il s'agit, pour un faible loyer, égal à celui que paie l'ouvrier pour une seule chambre, de lui fournir, à la campagne et aux environs des villes, non seulement une maison, mais encore un terrain qui lui permette de payer son loyer par le travail de la terre et d'en tirer une grande partie de sa nourriture et de celle de sa famille. Or, ce problème nous l'avons résolu, par la maison démontable sur terrain en location. Dans une brochure explicative que nous joignons au rapport, nous avons donné les plans de quatre types de maisons, dont le troisième est construit sur le plateau de Cointe, en face des maisons ouvrières de la Caisse d'épargne. Ici, l'ouvrier n'a plus à se préoccuper de l'acquisition coûteuse et difficile d'un terrain ; il ne s'agit plus que d'une simple location, qui ne dépassera pas en général six à sept francs par an, et comme le prix de la maison, pour le type numéro trois, est d'environ 1.500 francs, il en résulte que le prix de la location de la terre et de la maison réunis ne surpassera pas celui de la chambre unique dans laquelle il était réduit à habiter.

Avec la maison démontable, la ligue que nous avons établie va voir s'ouvrir devant elle, avec l'exposition de Liége, un horizon nouveau et pourra désormais réaliser son programme complet : la terre et le foyer insaisissables, car l'ouvrier, trouvant dans la culture de la terre plus de trois fois le prix de son loyer, n'aura plus à craindre la saisie et l'expulsion. (*Applaudissements.*)

M. Thompson demande à appuyer l'avis de M. l'abbé Gruel. Son expérience à Richmond et ailleurs lui a montré qu'un jardin est souvent de très grande valeur pour l'ouvrier et est hautement apprécié.

Alderman Thompson desired to heartily support the views of « the abbé Gruel. » His experience at Richmond and elsewhere shewed him that a garden was of very great value to workmen and was highly appreciated.

M. Henry Hurrell (Plymouth). — Le grand avantage social des jardins ouvriers est de donner aux ouvriers une occasion d'employer leurs heures de loisir. Nous avons un proverbe en anglais qui dit : « Satan trouve toujours quelque méfait pour les mains oisives ». En occupant ainsi l'ouvrier on l'éloigne de beaucoup de dangers qui le guettent. En outre, cela lui permet d'avoir des légumes pour son ménage, des fleurs pour embellir sa maison. Il est nécessaire d'intéresser suffisamment l'ouvrier à entretenir un jardin, et comme il lui est difficile d'apprendre étant vieux, il faut commencer par les enfants. Ils devraient apprendre le jardinage à l'école, où l'on devrait leur donner à cultiver de petits carrés de terre, avec des prix pour les jardins les mieux réussis. C'est ce qu'on fait dans quelques-unes de nos écoles, à Plymouth. Comme les communes ne sont pas disposées à acheter du terrain pour en faire des jardins, nous devons nous tourner vers les capitalistes philanthropes et les sociétés coopératives, pour leur demander d'acheter des parcelles de terre et les diviser en petits lots. *(Applaudissements).*

W. Henry Hurrel (Plymouth). —The great value of allotments for the workman is that it provides employment for his leisure time.

We have a proverb that « Satan finds some mischief still for idle hands to do ». By keeping the workman employed it would keep time from many of the evils that surround him.

It would enable him to provide vegetables for his family and flowers to make his home look beautiful.

It is necessary to get workman interested sufficiently to take allotments and as it is difficult to learn when he gets old we must begin with the children and they should be taught gardening while in school by having small plots of land to cultivate and prizes given for the best. In some of our schools in Plymouth this is done.

As municipalities are not likely to buy land for allotments we must look to capitalists philantropists, and Cooperative societies to buy estates and divide them into smaller plots.

M. Tibbaut (Gand). — Pour donner à l'œuvre du coin de terre toute son efficacité, il faut procéder avec méthode.

Il faut étudier le mal pour en rechercher la cause et le remède.

L'industrialisme a concentré la population dans la ville industrielle et tend à faire le vide dans la campagne. La terre est oubliée ; il faut y retourner.

L'œuvre du coin de terre a agi dans le centre industriel, mais elle doit s'attacher à se développer dans les centres semi-industriels et les centres ruraux ; elle y pénétrera plus facilement, parce qu'elle n'a qu'à développer l'idée de la culture qui y existe encore ; elle n'a pas à y ressusciter l'idée culturale déjà étouffée.

Elle agira préventivement ; elle habituera l'ouvrier, qui est attiré vers l'industrie, à tirer de la terre des ressources complémentaires. Elle lui apprendra la culture potagère, maraîchère ou horticole, qui seule est compatible avec le travail industriel. Elle favorise ainsi l'évolution agricole.

Il faudra préparer l'œuvre par l'enseignement dans les écoles. En Belgique, les écoles primaires rurales ont la plupart des jardinets dans lesquels la culture est enseignée aux élèves. Le Gouvernement encourage aussi les champs de démonstration populaire qui s'occupent spécialement de la culture légumière.

Il est à souhaiter que, même dans les villes, les écoles de filles donnent des notions de cultures floricoles et horticoles ; il faut rétablir l'équilibre entre l'agriculture et l'industrie. L'hygiène et le bien-être de la population y sont intéressés. *(Applaudissements).*

M. le Dr Maresch (Vienne) fait remarquer qu'on doit rechercher, même dans le système des casernes à logements loués, des avantages qu'on est habitué à n'accorder qu'aux cottages. Quand on bâtit de hautes maisons, et qu'on les rassemble en grands blocs,

on peut y réserver des cours, et y adjoindre des jardins dont le terrain ne coûte rien et qu'on peut laisser aux occupants pour se les partager et les cultiver. De cette façon, les avantages des jardins ouvriers, si justement recommandés par M. le conseiller Bielefeldt, seront mis également à la portée d'une partie des habitants des casernes à logements multiples.

H. Dr Maresch (Wien) betont, dass man trachten muss auch bei Miethkasernen Vorteile welche sonst nur Cottagehäusern zu kommen, zu ergeben. Wenn die Häuser höher gebaut und zu grösseren Blocks znsammengefast werden, kann man sich Höfe schaffen, und darin Gärten anlegen, deren Terrain nichts kostet und die man den Bewohnern, in Nutzbeete geteilt, zur Bebauung übergeben kann. Dadurch werden die von Geheimrath Bielefeld den Arbeitergärten mit Recht zugesprochenen Vorteile auch in Häuserblocks einem Teil der Bewohner zngänglich.

M. Siegfried. — Je vois avec plaisir que, dans tous les pays, on est favorable à l'œuvre des jardins ouvriers. En France, il en est de même, et, d'après nos expériences, les jardins ouvriers peuvent donner des résultats très satisfaisants. Au Hâvre, nous calculons que 100 mètres carrés peuvent produire, lorsqu'ils sont cultivés par un ouvrier qui n'est pas du métier, 30 francs par an. Mais si ces mêmes 100 mètres carrés sont cultivés par un maraîcher de profession, par un homme connaissant son métier, employant les engrais nécessaires et pouvant ainsi faire 4 ou 5 récoltes par année, le rendement peut aller jusqu'à 150 francs.

Mais si nous sommes tous d'accord pour dire que les jardins ouvriers sont utiles, les opinions diffèrent sur la façon de les organiser : les uns veulent en faire en quelque sorte une œuvre de charité et voudraient voir, les bureaux de bienfaisance ou des personnes de bonne volonté, donner des jardins aux familles pauvres; d'autres, au contraire, pensent qu'il vaut infiniment mieux faire payer, à l'ouvrier, un petit loyer pour la jouissance de son jardin.

Je dois avouer, que je préfère le second système. En général, il ne faut pas, à mon avis, mêler la charité à ces œuvres sociales. La charité est la formule du passé; elle a pour conséquence d'abaisser le niveau moral de l'individu. *(Applaudissements).*

Il est préférable de donner à l'ouvrier le moyen de se tirer d'affaire par lui-même, en faisant un sacrifice qu'on doit s'efforcer de lui rendre aussi faible que possible. C'est je crois, le meilleur moyen de relever l'homme à ses propres yeux.

C'est en partant de ce principe, qu'il y a quelques semaines avec mes amis du Hâvre, nous avons fondé la Société Havraise des jardins ouvriers, au capital de 70,000 francs. Nous avons acheté, à raison de 2 francs le mètre carré, des terrains dans les environs de la ville. Ces terrains seront divisés en jardins de 300 mètres carrés, parce que nous pensons que 300 mètres sont suffisants pour permettre, à l'ouvrier, de récolter les légumes nécessaires, d'avoir un petit parterre de fleurs, car il ne faut pas oublier le côté agréable dans la vie, et de lui permettre même de bâtir un petit chalet. Nous louerons ces 300 mètres de terrain à raison de 24 francs et comme nous pensons que l'ouvrier pourra produire, au minimum pour une centaine de francs de légumes, il lui restera un bénéfice appréciable.

Nous avons voulu aller plus loin. Nous faciliterons à l'ouvrier les moyens de devenir propriétaire de son jardin, par annuités, en 15-20 années.

Nous irons plus loin encore. Dans le bail passé avec l'ouvrier, nous lui laissons la faculté de se construire une petite maison sur le terrain de 300 mètres donné en location. De cette façon nous espérons, non seulement, encourager l'œuvre des jardins, mais l'œuvre des habitations à bon marché, en permettant à l'ouvrier de devenir propriétaire de sa maison.

Les actionnaires de la société recevront un intérêt de 3 %.

Il y a là, je pense, une tentative intéressante et je serais bien aise que les membres du Congrès veuillent bien l'encourager, par leur approbation.

Nous avons l'intention de demander au législateur de faire bénéficier l'œuvre des jardins ouvriers des avantages accordés, par la loi de 1894, aux maisons à bon marché.

Telle est l'œuvre que je désirais vous faire connaître. J'espère, d'ici quelques années, pouvoir vous annoncer son complet succès. *(Applaudissements prolongés.)*

M. Bielefeldt (Berlin). — Tout ce que M. Tibbaut propose pour la création de jardins ouvriers dans les communes rurales a déjà été réalisé dans la Haute-Silésie. Plus de 6,000 ouvriers mineurs, c'est-à-dire 15 % des ouvriers mariés, possèdent des jardins, dont presque la moitié en pleine propriété.

En ce qui concerne la culture des jardins par des enfants, on en a fait l'essai à Berlin. Une société de protection de l'enfance a reçu des terrains de la Croix-Rouge. Des jardins, dont le produit

profite aux enfants, y sont cultivés par une cinquantaine de garçons. (*Applaudissements.*)

M. David Adams (Newcastle) exprime sa reconnaissance aux membres du Congrès pour les leçons de choses que celui-ci présente, et il espère que les discours seront traduits en anglais pour servir aux autorités municipales anglaises, ou qu'à l'avenir chaque délégué soit contraint de parler en langue anglaise. Si Newcastle-sur-la-Tyne, la première cité du monde, a reçu quelque profit du Congrès, ce n'est qu'en retour de tout ce que le monde lui doit. Newcastle est la patrie de la machine à vapeur et de la plupart de ses perfectionnements, de la lampe de sûreté des mineurs, de la lampe électrique et d'autres inventions qui certainement ont fait l'Allemagne moderne. A la vérité, la dette ne saurait jamais être payée.

Des milliers de concitoyens de M. Adams, dans cette grande ville industrielle et commerciale furent entièrement privés de la jouissance de jardins — la ville ayant été développée sans qu'on tint le moindre compte des besoins des ouvriers sous ce rapport et sous beaucoup d'autres. Leur goût pour l'horticulture n'était cependant pas mort, il n'était qu'endormi; — ils faisaient croître des fleurs à leurs fenêtres. L'orateur prend pour exemple Walker, un quartier de la ville situé au milieu des charbonnages, des chantiers navals et des usines d'alcali qui, au milieu de désavantages considérés comme insurmontables pour l'horticulture, a eu annuellement, depuis 25 ans, une exposition de fleurs, de fruits et de légumes. L'espoir du peuple anglais est mis dans la vie municipale. Si les autorités locales savent rétablir le contact entre les ouvriers et la terre — contact qui n'a cessé que depuis 150 ans — elles leur auront rendu leurs inappréciables droits de naissance.

Une telle réforme élèverait incontestablement le niveau social, moral, physique et intellectuel de tout le peuple.

M. David Adams (Newcatsle) expressed his indebteness to the members of the Congress for the valuable object lessons of it, expressing the hope that the speeches would be translated into English for use of English Municipal Authorities, or in future each delegate should be compelled to speak in the English Tongue. If Newcastle upon Tyne the first city in the world received benefit from the Congress it was but procuring some return for the debt under which the world lay to her. Newcastle was the home of the steam engine and of most of the improvements to it — of the miners Safety Lamp — the Electric Lamp of other inventions,

which certainly had been the making of modern Germany. The debt however could never be repaid.

Thousands his fellow citizens in this great industrial and commercial centre were entirely removed from garden spaces, the town having been developed without any consideration for the needs of the workers in this and many other respects. Their love of horticulture was not dead, but only repressed, they grew flowers plants at their windows. He further instanced Walker on a district of the city situated in the heart of the collieries the shipbuilding-yards of the alkali works, which against desadvantages considered fatal to horticulture had held for 25 years annualy, a flower, fruit and vegetable show. The hope of the English peoples future was in Corporate life. When the local authorities restored again the workers to pratical contact with the land lost only 150 years ago, they would be but giving again to the workers their own valuable birth right.

Such a restoration would undeniably materially elevate the social moral, physical and intellectual stature of the whole people.

M. le Président. — La liste des orateurs inscrits sur cette question étant épuisée, la discussion est close.

La parole est à M. Vincenot pour une communication.

M. Vincenot (Paris). — Je crois, Mesdames et Messieurs, qu'il y aurait utilité à s'occuper dans ce Congrès d'une catégorie d'ouvriers qui ne sont pas les moins intéressants. Je veux parler des ouvriers qui, travailleurs, sobres, économes. n'ont pu, par suite, de maladies, charges de famille ou de toute autre cause indépendante de leur bonne volonté, économiser le premier apport exigé en France par la loi de 1867 sous la forme du dixième de la somme totale et en Belgique par les sociétés.

Toute notre sollicitude, tous nos efforts se concentrent pour aider et améliorer le sort de deux catégories d'ouvriers : ceux des villes, qui, soit par leur genre de travail ou par suite d'un salaire trop minime ne peuvent s'en éloigner et qui pourront profiter des maisons salubres à plusieurs logements.

La deuxième catégorie est celle des ouvriers ou employés gagnant des salaires assez élevés et n'ayant pas ou peu de charges de famille, ce qui leur permet d'économiser la somme exigée comme premier apport; d'autres n'ont rien économisé, mais ont eu la chance d'hériter d'une petite somme, ou par toute autre cause possèdent ce petit pécule indispensable. Or, ceux-là habitent les petites maisons salubres et à bon marché.

Croyez-vous que la troisième catégorie, qui est celle des ouvriers ou employés tout aussi sérieux, aussi sobres, aussi éco-

nomes, mais moins favorisés que ceux de la deuxième catégorie, ne méritent pas d'être aidés ; ne doit-on pas corriger ce favoritisme? Est-ce parce qu'un ménage aura été chargé de famille dès les premières années du mariage, aura eu des maladies longues et coûteuses qu'il doit rester toute sa vie dans le taudis insalubre et démoralisant.

Non, Messieurs, je ne le crois pas et vous ne le pensez pas non plus. Aidons-le, ce paria; tendons-lui la perche. Aidez-le à prendre pied, et vous aurez arraché une nouvelle proie au cabaret, à la tuberculose et relevé son niveau moral ; vous lui aurez appris à être bon pour les autres comme vous l'aurez été pour lui. C'est là, je crois, Messieurs, une des meilleures méthodes pour relever le niveau social mondial.

En raison de ces principes, nous avons fondé dans le département de la Seine la « Société du Prêt Gratuit ».

Cette société a pour but de prêter tout ou partie du dixième ou premier apport, sans intérêt, à des personnes étant déjà sociétaires d'une coopérative d'habitations à bon marché.

Le remboursement s'effectue par mensualités d'au moins cinq francs.

Les prêts sont consentis par date de demande, mais en tenant compte des charges de famille.

Les sociétaires paient une cotisation de fr. 0,50 par mois.

Les ressources proviennent des cotisations, des dons faits par les membres d'honneur, par le produit de fêtes et de subventions accordées par les communes.

Je puis ici, Messieurs, vous citer non pas de la théorie, mais des faits pratiques à l'appui de la nécessité de créer des sociétés de prêt du premier apport,

En juin 1898. M. Siegfried, sur la demande de MM. Bechmann et Launay, ingénieurs en chef de l'Assainissement de la ville de Paris, vint faire une conférence à Asnières. Nous fûmes enthousiasmés par la parole si pénétrante, si concise et le sujet si captivant que l'orateur traitait.

Pleins d'énergie, nous nous mîmes à l'œuvre ; mais bientôt un obstacle presque infranchissable surgit : nous n'avions pas d'argent, et il nous fallait 30.000 francs pour construire les cinq premières maisons, mais tout d'abord le dixième, c'est-à-dire 3.000 francs, pour pouvoir constituer la société d'Argenteuil.

M. Berteaux, actuellement ministre de la Guerre et député de la circonscription, nous prêta cette somme sans intérêt, remboursable par mensualités de dix francs.

Voilà donc une société constituée, qui aujourd'hui possède un capital de 120.000 francs et vingt-quatre maisons dont les types sont exposés à l'Exposition de Liége.

L'idée du prêt du premier apport était trouvée.

Une deuxième société fut constituée à Asnières, en 1904, dans les mêmes conditions.

Le Conseil Général de la Seine et le Conseil Municipal de Paris votèrent une subvention à la Société du Prêt gratuit du dixième. Et aujourd'hui cette société, qui a un an d'existence, a fait construire huit maisons pour un capital de 62.000 francs.

Voilà donc deux sociétés en pleine marche, et qui n'existeraient pas si le premier apport n'avait pas été avancé aux trente-deux familles qui habitent ces maisons ouvrières.

Je vous demande donc, Messieurs, comme conclusion, d'émettre le vœu, comme l'a déjà émis le Congrès National des habitations à bon marché en France, que des sociétés de prêt du premier apport, comme il en existe en Belgique et en France, soient créées dans toutes les nations qui s'occupent des habitations ouvrières, afin d'en assurer le développement.

M. Siegfried cède la présidence à **M. Lepreux.**

M. le Président. — D'après les statuts du Comité permanent du Congrès international des habitations à bon marché, statuts adoptés à Paris en 1900, nous avons à procéder aujourd'hui à l'élection des membres de ce comité.

La parole est à M. Fuster.

M. Fuster. — Messieurs, d'accord avec bon nombre d'entre vous, j'ai l'honneur de vous faire une proposition qui répond à des préoccupations éprouvées ces jours-ci.

Notre Congrès a été admirable. Il faut ajouter que nous n'avons pas toujours l'occasion d'avoir à la tête d'un Comité d'organisation un Lepreux et un Mahaim. *(Applaudissements prolongés.)*

Nous avons pensé qu'il était urgent de nous assurer, avec une affection tyranique, leur collaboration permanente.

N'est-il pas indispensable, en effet, qu'un mouvement aussi complexe que le nôtre, qui réclame tant d'activité, reste dirigé par quelques spécialistes réunis en bureau permanent ?

Beaucoup de mouvements ont été favorisés, de façon très utile, par des associations internationales ; c'est pourquoi je me demande si nous ne pourrions doter notre œuvre d'un organisme du même genre.

Je citerai, comme exemple, le bureau des Congrès internationaux des accidents et des assurances sociales. Il est incontestable que ces Congrès, dont les prochaines assises se tiendront à Vienne dans quelques semaines, ont exercé une action considérable sur l'opinion publique des différents pays. Le Bulletin qui se publie à Paris, a largement contribué à en propager les résultats au point de vue scientifique et politique.

N'en est-il pas de même d'une association plus jeune à laquelle MM. Dubois et Mahaim collaborent : l'Association (de Bâle) pour la protection légale des travailleurs ?

Rappelons aussi le Bureau international de la Mutualité qu'on vient de constituer il y a quelques jours, et l'Association internationale contre la tuberculose qui est composée de groupements d'hommes s'occupant des questions relatives à la tuberculose dans les différents pays et qui a son Bureau permanent en Allemagne avec des représentants dans les autres nations.

La démonstration, comme vous le voyez, est faite par d'autres que par nous de l'utilité d'organisations permanentes.

A Paris et à Dusseldorf vous avez déjà été amenés à vous occuper de cette question. Comme toute œuvre est perfectible, je vous prie de revoir ce qui a été fait à Paris.

Le système adopté a Paris était trop compliqué. A Dusseldorf on s'est trouvé en présence de six nations qui, avec beaucoup de bonne volonté, ont nommé des délégués, mais pour huit pays, nous n'avons pas été en mesure d'accueillir de délégations fermes. Il a fallu ajouter au texte le paragraphe suivant : « Le Comité nomme lui-même les représentants, etc. ». Et vous avez nommé des représentants pour ces huit pays.

Les statuts prévoyaient aussi que le Bureau devait avoir son siége tantôt dans un endroit, tantôt dans un autre. Mais n'est-il pas plus simple et plus conforme à nos intérêts que le siége soit fixé à Bruxelles ?

Nos amis d'Angleterre auraient pu revendiquer cet honneur et cette charge. Mais nous nous sommes tous inclinés devant cette idée que les Belges feraient excellemment ce travail d'organisation

En conséquence, voici le texte auquel nous aboutirions si vous étiez partisans de cette proposition.

I. — Il est constitué un Comité permanent des Congrès internationaux de l'Habitation.

Nous supprimerions les mots « à bon marché ».

L'expérience nous a montré, une fois de plus, à l'occasion de ce Congrès, que nous désirons tous nous occuper de l'ensemble des habitations.

Ce Comité a principalement pour mission :

1° De servir de lien entre les fédérations nationales ou groupements similaires qui, dans divers pays, centralisent le mouvement en faveur de cette question ;

2° De poursuivre des études de statistique ou législatives ou d'administration sur la question de l'habitation, et de faciliter l'échange de documents et informations entre les personnes qui s'y intéressent ;

3° De publier, s'il est possible, une *Revue internationale de l'habitation* en plusieurs langues.

Nous avons pensé qu'il serait possible de faire paraître un bulletin périodique, où chacun écrirait, dans sa propre langue, en faisant suivre ces articles de résumés qui nous tiendraient tous au courant. Cette revue internationale compléterait admirablement les revues nationales, comme celle de M. Albrecht, publiées actuellement.

4° De préparer le programme des congrès, d'accord avec les comités locaux d'organisation.

II. — Les membres du Comité sont élus, à raison de trois au maximum par nation, à la dernière séance de chacun des Congrès.

Il faudrait ajouter : le Comité a la faculté de s'adjoindre, notamment en vue de la publication de la revue, quelques personnalités particulièrement qualifiées et qui portent le titre de *membres correspondants*.

Il peut arriver, en effet, que dans une nationalité, après avoir épuisé le droit de nommer trois membres, l'on doive, si l'on s'en tient au texte primitif du règlement, laisser de côté un homme qui peut être utile à l'organisation internationale. Il serait, par exemple, utile que nos amis les Belges aient la faculté de donner à certains de leurs collaborateurs le titre de membres correspondants ; ce serait un hommage tout naturel.

III. — Le siège est à Bruxelles.

Nous ferions crédit au Comité permanent qui réglerait avec nos amis de Belgique l'organisation du travail.

Tel est, Messieurs, le texte que j'ai l'honneur de déposer sur le bureau d'accord avec un certain nombre de mes collègues. *(Applaudissements prolongés).*

M. Thompson demande à appuyer très cordialement la proposition d'étendre l'action du Comité international et de la rendre permanente.

Alderman Thompson desired to support very heartily the proposal that the work of the International Committee should be extended and rendered permanent.

M. le Président. — Messieurs, je pense, avec M. Fuster, qu'une organisation permanente établie sur les bases qu'il vient d'indiquer, est de nature à produire les plus précieux effets pour notre Œuvre.

Nous sommes très honorés que vous ayez pensé à choisir la Belgique comme siège de ce Comité permanent. Mais laissez-moi vous dire que ce choix nous effraie quelque peu, parce qu'à côté de l'honneur nous voyons apparaître le fardeau.

Cela ne veut pas dire que nous ayons l'intention de nous y soustraire, mais il faudrait que nous fussions assurés, par un engagement formel, que ceux dont les noms seront probablement prononcés tout à l'heure, si l'assemblée prend une décision à ce sujet, nous aideront de toutes leurs forces.

Il est évident que si nous étions abandonnés à nous-mêmes, il ne nous serait pas possible de continuer l'œuvre entreprise jusqu'à présent. C'est à cette seule condition que mes collègues et moi nous accepterions et l'honneur et la charge. Cette réserve faite, j'applaudis de toutes mes forces à la proposition de M. Fuster.

M. Fuster proposait de rédiger le premier paragraphe comme il suit : « Il est constitué un Comité permanent des Congrès internationaux de l'habitation. »

J'éprouve une grande hésitation à accepter la suppression des mots « à bon marché ». Cette suppression m'apparaît comme une transformation radicale de l'œuvre à laquelle nous avons coopéré jusqu'à présent. J'attire aussi votre attention sur l'effet que cette mesure pourrait exercer sur les faveurs fiscales qui se

rattachent aux maisons ouvrières et à bon marché et qu'il me paraît très difficile de généraliser à toute espèce d'habitation. Ce serait, à mon avis, risquer de compromettre notre œuvre. De plus, comme nous n'avons pas sondé toutes les opinions sur ce point important, ce serait prendre une mesure prématurée.

Je propose donc de maintenir les termes « à bon marché », ce qui ne veut pas dire que nous ne puissions pas nous occuper des questions relatives à l'hygiène de l'habitation en général. *(Applaudissements.)*

M. Beernaert. — Messieurs, je demande la parole pour attirer l'attention de l'assemblée sur la gravité de la question qui se pose ainsi à l'improviste. Il s'agit de tourner le dos à notre passé et de nous orienter vers un but tout différent. Nous nous occuperions au même titre du palais et de la mansarde. Notre Congrès deviendrait une sorte de Congrès d'esthétique ou d'hygiène.

Evidemment il faut bâtir le mieux possible et il est désirable que les habitations à bon marché que nous construisons soient de bon goût et même qu'elles aient un certain caractère artistique, mais de là à ne plus songer qu'à l'art, il y a loin, et avec un objet désormais généralisé, comment justifier les faveurs fiscales qui nous ont si bien réussi. On conçoit des exemptions d'impôt pour les petits, mais ce ne peut être que des mesures d'exception.

C'est ce qu'avait compris la loi de 1889 et les lois qui l'ont améliorée.

J'estime donc qu'il faut examiner la question de très près avant de changer d'orientation.

M. Tibbaut. — Messieurs, vous avez entendu dire par M. Beernaert que la suppression des mots « à bon marché » pourrait faire craindre que ce Congrès ne soit interprété comme étant un Congrès d'habitation de luxe. Et bien, Messieurs, c'est une crainte qui n'existe pas en pratique.

Je crains bien plus les défauts de la restriction, au cas où vous conserveriez les termes « habitations à bon marché ». Rien n'est dangereux comme les limitations et je vais vous en donner une preuve. Nous avons commencé en Belgique par les habitations *ouvrières* et pas un seul des hommes d'œuvre belges ne songe à maintenir ces termes parce qu'ils écartent beaucoup de travailleurs, non seulement des travailleurs de la pensée mais une caté-

gorie considérable d'ouvriers modestes, tels que les artisans et les petits employés ; et nous en sommes arrivés à dire que rien n'est plus injuste que de maintenir le terme « habitations ouvrières ».

Les Français ont jugé qu'il ne fallait pas limiter l'œuvre aux seules habitations des ouvriers, estimant qu'il y avait d'autres travailleurs dignes des faveurs fiscales et ils ont adopté les termes « habitations à bon marché ».

D'autres pays qui ont étudié la question avec une plus grande largeur de vues vont encore plus loin et avec raison.

La question des logements se présente sous des aspects multiples. Elle est née de la concentration des populations dans les villes. Mais elle existe aussi à la campagne où il ne suffit pas d'une maison, où l'habitation ne se conçoit pas sans terre et se confond avec la petite ferme.

Messieurs, je me demande pourquoi on ne permettrait pas de donner au Congrès cette dénomination large de « Congrès de l'habitation ». Elle permettrait, ce qui est essentiel, la participation de toutes les classes rurales au bénéfice de la législation.

Marchons dans la voie large et tout en remerciant M. Beernaert de la grande part qu'il a prise au développement de notre œuvre accentuons encore les progrès à réaliser en envisageant dans toute son étendue la question du logement. Imitons les pays plus grands que le nôtre qui proposent les termes « Congrès de l'habitation » suivons-les et attribuons généreusement le bénéfice de la loi à toutes les catégories de travailleurs.

M. Beernaert. — La loi de 1889 m'a été inspirée par des préoccupations d'amélioration sociale et c'est dans cet esprit qu'elle a été votée. Rien selon moi, de plus important que de mieux loger l'ouvrier, soit de la ville, soit de la campagne, de lui donner ainsi le goût du foyer et de lui rendre aisément accessible l'acquisition de la propriété. De là, des faveurs et des facilités de tout genre dont l'expérience a démontré l'efficacité.

Or, que devient tout cela si nous devons nous dévouer « à la grande question du logement » sans acception de personnes ou de l'importance des habitations ? Si nous devons nous occuper du palais comme de la chaumière que deviennent les faveurs fiscales, comment justifier l'intervention de la Caisse d'épargne, celle des comités de patronage, les assurances, etc.

Il me parait évident qu'on n'y a pas suffisamment réfléchi ; ce n'est pas le développement de notre œuvre qu'on nous propose,

mais son abandon. Et pourquoi ? Notre loi de 1889 a été l'objet d'un vote presque unanime, elle a reçu une large application, les publicistes l'ont louée, à l'étranger on l'a imitée.

Je ne vois pas même qu'on tente de justifier sa condamnation. Il faut, dit M. Tibbaut, que toutes les classes rurales participent au bénéfice de la législation. Notre loi s'applique aux petites exploitations rurales et à leur jardin et cela me parait suffire. Le château n'attend pas que le législateur s'occupe de lui.

Je comprends que l'on substitue la dénomination d'habitation à bon marché à celle d'habitation ouvrière, parce qu'il y a certaines situations sociales voisines de celle de l'ouvrier qui commandent aussi quelque intérêt. Mais si l'on veut qu'il y ait *faveur*, il doit bien s'agir d'exception et rien ne me semblerait plus regrettable que de voir placer de nouveau le pauvre et le riche sous le même régime fiscal. Ce serait la suppression d'une législation qui, selon moi, fait honneur à mon pays. Ce serait oublier l'intérêt de premier ordre qu'il y a à étendre la petite propriété et à assurer aux humbles un logis agréable et salubre.

Je prie l'assemblée d'y réfléchir et de se demander si ce n'est pas une sorte de suicide qu'on lui propose.

M. Dubois. — Je pense, Messieurs, qu'il est préférable de ne pas prolonger cette discussion, dont l'objet serait beaucoup mieux à sa place à l'ordre du jour du prochain congrès.

Ce que vient de dire M. Beernaert a dû, à juste titre, faire impression sur beaucoup d'entre vous ; on serait presque tenté de croire à une divergence de vues pouvant compromettre le succès de nos futurs Congrès. Mais, dans une assemblée internationale, plus que dans tout autre réunion, il faut faire preuve de conciliation. Animé du désir de réunir autour de notre œuvre le plus de sympathies et d'adhésions possibles, je me permets de faire une proposition transactionnelle : elle m'est inspirée par ce qui s'est passé en 1902, à Dusseldorf, au Congrès international des accidents du travail et des assurances sociales.

D'accord avec plusieurs collègues, j'avais alors proposé de réduire le titre comme suit : « Congrès des assurances sociales », afin de mieux faire ressortir l'objet essentiel et pour ainsi dire exclusif de nos travaux ; M. Cheysson, sans méconnaître l'avantage que présentait la modification proposée au point de vue de la logique, invoqua la tradition et me demanda de retirer ma proposition, ce que je fis immédiatement.

Que la tradition l'emporte également aujourd'hui ; maintenons la dénomination : « Congrès des habitations *à bon marché* », mais, par contre, élargissons le cadre de la revue que notre Comité permanent est chargé de publier ; cela permettra d'y faire paraître des mémoires, des articles et des renseignements dépassant la notion de l'habitation *à bon marché*. Je propose donc de donner à la future publication le titre suivant : « *Revue de l'habitation*, publiée par le Comité permanent des Congrès internationaux des habitations à bon marché », et d'ajourner la motion tendant à modifier la dénomination de nos Congrès.

M. Tibbaut. — Je me rallie à la proposition de M. Dubois, mais il est entendu que nos péoccupations iront jusqu'aux cités-jardins et que la proposition sera mise à l'ordre du jour du prochain congrès.

M. le Président met aux voix la proposition et le texte de M. Fuster.

L'assemblée les adopte à l'unanimité.

M. le Président. — Il nous reste maintenant, Messieurs, à déterminer la composition du Comité Permanent. Je vous propose d'élire en qualité de membres d'honneur du Comité MM. Siegfried, Beernaert et Luzzatti. *(Applaudissements prolongés.)*

M. le Président. — Le Comité d'honneur est donc constitué aux acclamations de l'assemblée.

M. Fuster. — Je crois être l'interprète des sentiments de toute l'assemblée en vous proposant, Messieurs, de nommer et d'acclamer comme président du Comité Permanent notre dévoué président, M. Lepreux. *(Longs applaudissements.)*

M. le Président. — Messieurs, je vous remercie d'avoir accueilli, comme vous venez de le faire, la proposition trop flatteuse pour moi de M. Fuster. J'en suis profondément ému, mais je m'en effraie parce que j'ai déjà l'expérience des charges de ce genre : j'ai le grand honneur, quelquefois je m'en plains, d'être président d'un Comité international permanent. Laissez-moi donc faire appel à votre collaboration de tous les instants ; sans vos efforts à tous, nous ne ferons rien. A cette condition, qui sera ma sauvegarde, j'accepte avec joie de présider le Comité permanent. (*Applaudissements prolongés.*) Messieurs, comme un président a

besoin d'être doublé d'un excellent secrétaire, je vous aurais évidemment proposé la candidature de M. Mahaim. Mais nous avons tous deux des occupations professionnelles très absorbantes; ajoutez-y cet inconvénient que l'un habite Bruxelles et l'autre Liége. Au cours de la préparation de ce congrès, nous nous sommes rendu compte de la difficulté qu'il y a à correspondre journellement. Or, une organisation comme celle qui vient d'être créée exige un travail de tous les jours. Je suis d'accord avec M. Mahaim pour vous proposer comme secrétaire M. VELGHE. (*Applaudissements.*)

M. Velghe. — Je vous remercie, Messieurs, du grand honneur que vous venez de me faire. Mon travail est acquis au Comité.

M. le Président. — La parole est à M. Fuster pour donner lecture des noms des membres qui sont proposés pour remplir, dans leur pays, les fonctions de membre du Comité Permanent. Le Congrès voudra bien laisser au Bureau du Comité le soin de désigner ultérieurement les membres du Comité pour les pays dont les délégués n'auraient pas encore fait de proposition au Bureau du Congrès.

M. Fuster. — Voici, Messieurs, les propositions qui sont faites et que nous vous prions de ratifier :

Allemagne	MM. ALBRECHT, BRANDTS et FUCHS.
Autriche	MM. RAUCHBERG, VON FÜRTH, MARESCH.
Belgique	MM. DUBOIS, SOENENS, MAHAIM.
Etats-Unis	M. TOLMAN.
France	MM. CHEYSSON, FUSTER, FERRAND.
Grande Bretagne	MM. THOMPSON, C.HORSFALL, ALDRIDGE.
Italie	MM. MAGALDI, BESSO, SABINI.
Pays-Bas	MM. FABER, DE MAN, TELLEGEN.

Ces propositions sont adoptées à l'unanimité.

M. le Président. — J'ouvre la discussion au sujet du VIII[me] congrès international.

M. Henry R. Aldridge, au nom de ses collègues, désire formuler une cordiale invitation à tenir le prochain Congrès en Grande Bretagne. *(Applaudissements.)*

Cette invitation a deux raisons d'être : premièrement, en venant en Grande Bretagne, le Congrès pourrait y donner des

renseignements de haute valeur, notamment, en ce qui concerne les méthodes de faire des plans d'ensemble pour l'extension des villes, sous ce rapport les autorités municipales anglaises seraient heureuses de les accueillir.

Secondement, il pense qu'à leur tour les étrangers pourraient apprendre bien des choses utiles dans les villages-jardins et en ce qui concerne l'action municipale de plus d'une grande ville anglaise.

Si les membres du Congrès décidaient, comme il l'espère, de venir en Grande Bretagne, il pense qu'il serait possible de faire précéder la session du Congrès d'une excursion pour les membres étrangers aux grands centres anglais, aux villages-jardins, etc., de telle manière qu'avant d'aborder le programme même du Congrès, ils auraient eu l'occasion de voir d'intéressantes leçons de choses.

C'est pourquoi, il désire adresser au Congrès une cordiale invitation à venir en Grande Bretagne, en 1907. *(Applaudissements prolongés).*

Mr Henry R. Aldridge, on behalf of his calleagues, desired to extend to them a hearty invitation to hold the next Congress in Great Britain.

He desired to do so for two reasons : First, they could by coming to Great Britain teach many valuable lessons, especially in regard to the methods of town planning, and British municipal leaders would gladly welcome them.

Secondly, he thought that in the Garden Villages and in the municipal action of many greath British cities, they in their turn could teach valuable lessons.

If the members of the Congress decided to come to Great Britain, as he hoped they would, he thought it would be possible to precede the actual sittings of the Congress by taking their friends from other countries on a tour to large English centres, garden villages, etc., so that before coming to the consideration of the actual Congress programme they would have an opportunity of seeing some valuable object lessons.

He desired to extend to them a most hearty invitation to come to Great Britain in 1907.

M. le Président. — Messieurs, je crois être l'interprète de toute l'assemblée en remerciant nos amis les Anglais de l'invitation si cordiale qu'ils viennent de nous adresser. La façon dont la proposition a été accueillie montre avec quel empressement nous irons admirer ce qu'ont fait nos amis d'Angleterre et recevoir

leurs enseignements. C'est avec la plus grande satisfaction que nous nous transporterons en Grande-Bretagne.

Il vous appartient de fixer la date de ce VIII[e] Congrès. Je crois qu'il pourrait avoir lieu en 1907. Nous fixerions la date précise plus tard.

M. Junge. — Au nom de plusieurs amis, je propose de faire figurer à l'ordre du jour du prochain Congrès l'amélioration des habitations des ouvriers *ruraux*. C'est une grande question dont Miss Churton (*applaudissements*) a parlé l'autre jour et je prie le Comité permanent de s'associer à ce désir.

M. le Président. —Ce soin incombe au Comité d'organisation. Mais il est évident que la question est dès maintenant inscrite au programme du prochain Congrès et nous sommes heureux de féliciter Miss Churton d'avoir pris l'initiative de cette question dans nos Congrès (*applaudissements*).

Messieurs, l'ordre du jour de nos travaux est complètement épuisé. Il me reste un devoir très agréable à remplir, c'est de vous remercier de la conscience, de l'assiduité avec laquelle vous avez suivi nos travaux, après que plusieurs d'entre vous avaient déjà accompli un sérieux effort pour nous faire parvenir un ensemble de documents dans lesquels viendront puiser tous ceux qui s'intéressent à l'œuvre des habitations à bon marché.

En ouvrant ce Congrès, je vous ai dit qu'il fallait qu'il en sortît des solutions empreintes d'un large esprit pratique. Je crois que cette espérance, qui était celle du Comité d'organisation, a été dépassée ; vous êtes venus exposer ici vos idées sans aucun souci de profit ou de renommée et pour le bien de tous.

Ce qui s'est fait dans les divers pays, nous l'avons entendu exposer avec autorité, discuter avec le désir de l'améliorer.

Il restera de ce congrès le souvenir d'une imposante manifestation d'efforts d'autant plus généreux, de bonnes volontés d'autant plus ardentes que le problème se montre plus difficile à résoudre.

Mais il restera autre chose encore : tous, j'en suis sûr, vous emporterez, comme je le conserverai moi-même avec joie, le souvenir de l'atmosphère de cordialité et de sympathie réciproques au milieu de laquelle nos travaux se sont suivis. Au cours de ces séances, des hommes qu'une même pensée faisait agir séparément en divers points du globe ont appris à se connaître, à s'estimer, sont devenus des collaborateurs, des amis. Ce ne sera pas le résultat le moins

fructueux de ce congrès. J'espère, Messieurs, que bon nombre d'entre vous assisteront à la Conférence Nationale dont les travaux commenceront demain. A ceux que leurs occupations rappellent dès aujourd'hui dans leur pays, j'adresse mes plus profonds remerciements et je dis à tous : au revoir, en Grande Bretagne ou ailleurs, parce que nous nous retrouverons ; nous ne résisterons pas à l'attrait des relations personnelles que nous avons nouées dans ce congrès. Au revoir, Messieurs, et merci. *(Longs applaudissements.)*

M. Siegfried. — Messieurs, permettez-moi, avant de nous séparer, de remercier au nom de tous les congressistes, M. Lepreux de la façon remarquable avec laquelle il a présidé le VIIme congrès international. Il a donné toute son intelligence, tout son dévouement, toute son activité au succès de ce congrès, et je suis convaincu que vous voudrez, avec moi, lui adresser nos plus vives félicitations. (*Applaudissements.*)

Permettez-moi de joindre à ces félicitations celles que nous adressons à M. Mahaim, secrétaire général. *(Applaudissements.)* Nous les remercions tous les deux de ce qu'ils ont fait, et nous leur sommes reconnaissants de bien vouloir accepter la charge difficile de diriger le Comité International des habitations à bon marché. Encore une fois, tous nos remerciements pour le passé et pour l'avenir. (*Applaudissements prolongés.)*

M. Neumann (Berlin) joint ses remercîments à ceux qui viennent d'être exprimés.

M. le Président. — Je déclare close la VIIme session du Congrès International des habitations à bon marché.

BANQUET

Le banquet offert aux membres étrangers a eu lieu le Jeudi 10 août, dans la grande salle des fêtes du Conservatoire royal de Musique.

Il a réuni deux cents convives.

Des toasts ont été prononcés : par MM. Lepreux, président du Congrès, Beernaert, président d'honneur, G. Francotte, ministre de l'industrie et du travail, Siegfried, le conseiller Neumann, Horsfall, le conseiller Maresch et Ernest Mahaim.

Nous avons pu recueillir celui de M. Beernaert, et nous avons la bonne fortune de le reproduire *in extenso* :

Messieurs, je suis très touché du sentiment qui a porté notre Président à me demander de vous proposer à sa place le toast au Congrès et à son œuvre. Il sait que, dans le cours de ma longue carrière, il est peu de sujets qui m'aient plus intéressé, plus occupé que l'amélioration du logement ouvrier et le développement de la petite propriété. Et voilà pourquoi il veut me laisser le soin de vous dire quelques mots des résultats déjà obtenus en Belgique et des espérances bien autrement vastes qui restent à réaliser à travers le monde. J'en remercie cordialement notre cher Président, et sans doute cet acte de vertu ne demeurera pas sans récompense. Saint Martin a été canonisé pour avoir donné aux pauvres la moitié de son manteau et voici qu'il m'abandonne tout un toast. (*Rires.*)

Mais peut-être ai-je eu tort d'accéder à son désir. Cette loi de 1889, dont M. Lepreux vous disait l'autre jour trop de bien, est mon œuvre personnelle, texte et exposé des motifs. Elle faisait l'un des articles d'un programme de législation sociale que j'ai eu l'honneur de soumettre au Parlement en 1886. Or, vous savez que les

vieillards tiennent à leurs idées et je persiste à croire qu'il est bon qu'en cette matière il y ait une loi d'exception pour les petits. Pour l'améliorer, il faut non pas la supprimer, par le rétablissement de règles uniformes exclusives de toute faveur, mais l'étendre aux situations sociales analogues à celle de l'ouvrier et comportant le même intérêt.

Je ne suis pas de ceux qui croient à la possibilité d'une égalité absolue dans la condition des hommes. L'aisance ne peut être le lot de tous, mais ce n'est pas un privilège. Ce doit être une récompense, la récompense du travail et de l'économie, et l'espoir d'y arriver pour soi et pour les siens sera toujours le premier et le plus fort des stimulants. (*Applaudissements.*)

Mais ces inégalités nécessaires créent des devoirs : devoir d'assistance, devoir de charité. A ceux qui sont arrivés au sommet, à aider les autres à y parvenir à leur tour et ceux-ci doivent trouver dans la loi même des protections spéciales.

Telles sont, Messieurs, mes idées d'alors ; je n'en ai point changé, et vous m'excuserez de les croire justes. (*Applaudissements.*)

Les résultats obtenus en Belgique, vous les connaissez ; ils concernent une période de quinze ans et voici quelques chiffres qui les résument : environ deux cents sociétés d'habitations ouvrières — construction ou crédit ; — 65 millions d'avances faites par la Caisse d'Epargne ; — 55,000 familles ouvrières bien logées, devenues propriétaires de leur maison et heureuses de l'être.

Sans doute, ces avantages là ne touchent directement que l'élite des classes ouvrières, mais ils ont leur répercussion jusqu'au bas de l'échelle et l'amélioration est vraiment très générale. A la campagne, il n'y a plus guère de maisons qui datent d'un siècle et les toits de chaume disparaissent au grand chagrin des paysagistes. Nos villes ne sont pas reconnaissables. J'ai connu le centre de Liége encore tout moyenâgeux et déplorablement pittoresque. Tout un réseau de rues étroites, avec des étages en surplomb, se rapprochant à ce point que, tout en haut, on pouvait, de fenêtre à fenêtre, se donner la main. Où sont ces maisons et où sont ces rues ? Où sont la plupart des impasses et des cours intérieures où naguère s'entassait la population ouvrière?

Un chiffre résume les transformations hygiéniques opérées et il est éloquent : grâce à l'air et à l'eau répandus à profusion, la durée de la vie moyenne a augmenté en Belgique de près d'un tiers. (*Approbations.*)

Ce sont là des résultats importants sans doute, et je crois bien que, toutes proportions gardées, nous ne nous sommes laissé distancer par aucune autre nation dans la voie du mieux. Mais ici, comme ailleurs, il reste beaucoup à faire et dès lors de nouveaux progrès sont un devoir.

Et dans cette Belgique que je connais bien et qui fête, en ce moment, le bienfait de 75 ans d'indépendance, j'ai la confiance que ce devoir sera rempli. Deux faits justifient mon langage : c'est le progrès de l'épargne et le développement des mutualités.

La Belgique est un pays riche. Pas de milliardaires, mais beaucoup de petites et moyennes fortunes, dues pour la plupart à l'économie. Pour ne parler que de la Caisse d'Epargne et de Retraite qui dépend de l'Etat, voici des chiffres assurément suggestifs. Fondée en 1865, par un Liégeois illustre entre tous, M. Frère-Orban *(applaudissements)*, celui-ci comptait que ses dépôts pourraient bien un jour atteindre le chiffre de cent millions. Or, aujourd'hui, après quarante ans environ, la Caisse est dépositaire de 764 millions, répartis en 2,205,000 livrets, indépendamment de 324 millions de rente inscrite. Et c'est bien de l'épargne populaire qu'il s'agit là, puisque 80 p. c. de ces livrets sont d'un import inférieur à 500 francs.

Ainsi aujourd'hui, il y a en Belgique, un livret de la Caisse par trois habitants, hommes, femmes et enfants, même à la mamelle. C'est presque incroyable.

L'épargne se monte à près de 900,000 francs par jour et les enfants de nos écoles ont accumulé, sou par sou, plus de dix millions. *(Applaudissements.)*

Les progrès de la mutualité ne sont pas moins satisfaisants. En 1895, nous avions 759 sociétés mutuelles reconnues. Il y en a aujourd'hui environ 7.000 ; et, dans le même temps, le nombre des livrets de la Caisse de Retraite, instituée par l'Etat, s'élevait à environ 525.000 ; 300.000 ouvriers bénéficient des primes allouées par l'Etat, à concurrence d'environ deux millions ; on compte environ 6.000 sociétés d'assurances contre la maladie, avec près de 300.000 affiliés.

N'avais-je pas raison de dire que ces chiffres justifient ma confiance ? Ne montrent-ils pas des classes ouvrières en progrès, soucieuses de leur dignité, de leur devoir, de leur avenir ?

Et voilà pourquoi il faut que la maison ouvrière soit salubre et bonne, il faut que tout y attire, alors que naguère tout y était repoussant.

Ce qui complète ma confiance, Messieurs, ce sont des assemblées telles que celle-ci; un millier de personnes accourues de tous les points du globe, sans autre visée que d'améliorer la condition du travailleur. En vain, chercherait-on dans les annales du passé quelque chose d'analogue et ce sera vraiment l'honneur de notre temps que ce sentiment profond de l'humanité et ce dévouement au bien des masses, qui sont aujourd'hui au fond de toutes les consciences.

On disait naguère que ceux qui n'avaient pas vécu aux dernières années du XVIIIe siècle n'avaient pas connu la douceur de vivre. Certes, on n'en dira pas autant de notre époque laborieuse et souvent troublée. Mais au moins la vie moderne est-elle puissamment intéressante ; on vit vite et l'on vit beaucoup. Le monde se transforme comme à vue d'œil ; tout change, tout est remis en question ; les problèmes succèdent aux problèmes. La vapeur et l'électricité qui ont changé l'aspect physique de la vie, semblent mises au service des idées. Et, si au milieu de tout cela, il y a beaucoup de place pour le mal, il y en a plus encore pour le bien.

Jamais on ne vit plus de dévouements et plus de dévouements désintéressés, tous pénétrés de l'amour du prochain, quoiqu'inspirés d'idées religieuses ou philosophiques fort différentes.

C'est de tout cœur, Messieurs, que je vous propose de boire, non seulement à l'œuvre du Congrès, mais à notre temps qui vaut peut-être mieux qu'on ne le dit et aux progrès de demain. *(Longs applaudissements.)*








3 2044 100 860 568